



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 951 139  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: B/S GRASHOLMBRYGGÅ  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 04.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 278 748	2 182 805
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 278 748</b>	<b>2 182 805</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	82 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 386	3 314
Annen driftskostnad		2 440 540	2 688 967
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 535 501</b>	<b>2 774 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-256 753</b>	<b>-592 051</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		58 085	53 060
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>58 085</b>	<b>53 060</b>
Annen finanskostnad			91
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>91</b>
<b>Netto finans</b>		<b>58 085</b>	<b>52 969</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-198 668</b>	<b>-539 082</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-198 668</b>	<b>-539 082</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-198 668</b>	<b>-539 082</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-198 668</b>	<b>-539 082</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-198 668	-539 082
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-198 668</b>	<b>-539 082</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		34 233	43 619
Sum varige driftsmidler		34 233	43 619
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 233	43 619
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 798	38 636
Sum fordringer		12 798	38 636
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 640 011	1 479 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 640 011	1 479 335
Sum omløpsmidler		1 652 809	1 517 971
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 687 042</b>	<b>1 561 590</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 202 155	1 400 823
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 202 155</b>	<b>1 400 823</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 202 155</b>	<b>1 400 823</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		461 018	112 388
Annen kortsiktig gjeld		23 870	48 379
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>484 888</b>	<b>160 767</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>484 888</b>	<b>160 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 687 042</b>	<b>1 561 590</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224610

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 951 139  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: B/S GRASHOLMBRYGGÅ  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 983 951 139  
B/S GRASHOLMBRYGGÅ

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 278 748	2 182 805
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 278 748</b>	<b>2 182 805</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	82 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 386	3 314
Annen driftskostnad		2 440 540	2 688 967
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 535 501</b>	<b>2 774 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-256 753</b>	<b>-592 051</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		58 085	53 060
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>58 085</b>	<b>53 060</b>
Annen finanskostnad			91
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>91</b>
<b>Netto finans</b>		<b>58 085</b>	<b>52 969</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-198 668</b>	<b>-539 082</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-198 668</b>	<b>-539 082</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-198 668</b>	<b>-539 082</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-198 668</b>	<b>-539 082</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-198 668	-539 082
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-198 668</b>	<b>-539 082</b>



Organisasjonsnr: 983 951 139  
B/S GRASHOLMBRYGGÅ

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	34 233	43 619
Sum varige driftsmidler	34 233	43 619
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	34 233	43 619
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	12 798	38 636
Sum fordringer	12 798	38 636
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 640 011	1 479 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 640 011	1 479 335
Sum omløpsmidler	1 652 809	1 517 971
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 687 042</b>	<b>1 561 590</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		



Annen egenkapital	1 202 155	1 400 823
Sum opptjent egenkapital	1 202 155	1 400 823
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 202 155</b>	<b>1 400 823</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	461 018	112 388
Annen kortsiktig gjeld	23 870	48 379
Sum kortsiktig gjeld	484 888	160 767
<b>Sum gjeld</b>	<b>484 888</b>	<b>160 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 687 042</b>	<b>1 561 590</b>



Organisasjonsnr: 983 951 139  
B/S GRASHOLMBRYGGÅ

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

S/E Grasholmbryggå

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 11. april 2022

Selskapsnummer: 1534





## Velkommen til årsmøte i S/E Grasholmbryggå

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1534>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

På grunn av forsinkelser med revisors beretning ble møtet flyttet til 07.04

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedteksendring
7. Valg av valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i S/E Grasholmbryggå**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Gaute Lyse og Per simonsen er valgt.

Sak 3

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

## **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap og årsrapport.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

Sak 6

## **Vedtektsendring**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Vedtektene vedtatt 05.04.2018 endres.

Nye vedtekter 07.04.2022 ligger ved som vedlegg.

Det er også utarbeidet en formidlingsveileder for sameiet Grasholmbryggå som fremdeles er under arbeid og som er gjeldende i de nye vedtektene. Formidlingsveilederen er også lagt ved som et vedlegg.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektsendring er vedtatt



**Vedlegg**

2. Vedtekter\_2018.pdf
3. Vedtekter\_2022 ny.pdf
4. Formingsveileder Grasholmbryggå.pdf

Sak 7

**Valg av valgkomite**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Trond Einar Hansen, Per Simonsen og Svein Berg er foreslått for 1 år.

Svein Berg innstilles som formann i valgkomiteen.

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olga Marie Mackay

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl Olaf Due
- Jakob Lund

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Rønhovde



- Torbjørn Haraldsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Olga Marie H Mackay	Grasholmbryggå 43 B
Styremedlem	Svein Berg	Grasholmbryggå 51 B
Styremedlem	Kari Grøndal	Grasholmbryggå 43 A
Styremedlem	Torbjørn Haraldsen	Grasholmbryggå 24 A
Styremedlem	Dag André Kvernstrøm	Grasholmbryggå 46 C
Varamedlem	Trond Einar Hansen	Båtplass Nr 16
Varamedlem	Leif A Skivik	Grasholmbryggå 21 B

### Valgkomiteen

Trond Einar Hansen	Båtplass Nr 16
Per Simonsen	Grasholmbryggå 27 A
Leif A Skivik	Grasholmbryggå 21 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om S/E Grasholmbryggå

Sameiet består av 81 seksjoner.

S/E Grasholmbryggå er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983951139, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Grasholmbryggå 15A,15B,16A  
16B,17,18,19A, 19B,  
19C,20A,20B,20C,21A,21B,  
22A,23A,23B,23C,24A,24B,  
25A,25B,25C,26A,26B,27A,  
27B,29B,30A,30C,31A,31B,  
32A,32B,33A,33B,33C,34A3  
34B,34C,35B,35C,36A,36B,  
37A,37B,37C,38A,38B,38C,  
39A,39B,40A,40B,41A,41B,  
41C,42A,42B,43A,43B,44A,  
44B,45A,45B,46A,46B,46C,  
47A,47B,48A,48B,48C,49A,  
49B,49C,50A,50B,50C,51A,  
51B

Gårds- og bruksnummer:

51 637

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



S/E Grasholmbryggå 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.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 278 748. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av refusjon egenandel skade.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 535 501. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader på TV-anlegg/bredbånd, energi, konsulentonorar, drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 198 668 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 167 921.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 846 000 til ordinær drift vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Er budsjettet med kr 19 000,- for 2022

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 52 639. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Grasholmbryggå.

### Lån

S/E Grasholmbryggå har ingen lån.

### Fra 27. januar 2022 er innskuddsrenten:

Driftskonto: 0,00 % per år

Sparekonto\*: 0,40 % per år

### Forretningsførerhonorar

Er budsjettet med 2,5% økning i 2022

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 2022.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i B/S Grasholmbryggå

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert B/S Grasholmbryggås årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0906 Oslo, Årsregnskap og årsrapport.pdf  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - B/S Grasholmbryggå

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. 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 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>.

Oslo, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## B/S GRASHOLMBRYGGÅ ORG.NR. 983 951 139, KUNDENR. 1534

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 269 284	2 148 720	2 240 000	2 446 000
Andre inntekter	3	9 464	34 085	35 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 278 748</b>	<b>2 182 805</b>	<b>2 275 000</b>	<b>2 446 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-7 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	12	-9 386	-3 314	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 670	-6 313	-6 000	-6 240
Forretningsførerhonorar		-130 428	-126 813	-130 600	-133 900
Konsulenthonorar	7	-47 301	-82 619	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-879 693	-1 457 311	-856 000	-846 000
Forsikringer		-528 736	-431 943	-475 000	-582 000
Kommunale avgifter	9	-18 356	-22 072	-23 000	-19 000
Energi/fyring		-215 346	-117 516	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-377 485	-255 152	-306 384	-363 840
Andre driftskostnader	10	-236 526	-189 229	-227 060	-227 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 535 501</b>	<b>-2 774 856</b>	<b>-2 259 619</b>	<b>-2 433 555</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-256 753</b>	<b>-592 051</b>	<b>15 381</b>	<b>12 445</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	58 085	53 060	0	0
Finanskostnader		0	-91	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>58 085</b>	<b>52 969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-198 668</b>	<b>-539 083</b>	<b>15 381</b>	<b>12 445</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-198 668	-539 083		



**B/S GRASHOLMBRYGGÅ**  
**ORG.NR. 983 951 139, KUNDENR. 1534**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	34 233	43 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>34 233</b>	<b>43 619</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 798	4 818
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 426
Andre kortsiktige fordringer		0	32 392
Driftskonto OBOS-banken		732 247	423 545
Sparekonto OBOS-banken		651 104	799 685
Sparekonto OBOS-banken II		256 660	256 105
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 652 809</b>	<b>1 517 971</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 687 042</b>	<b>1 561 590</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 202 155	1 400 823
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 202 155</b>	<b>1 400 823</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 870	27 827
Leverandørgjeld		461 018	112 388
Annen kortsiktig gjeld		0	20 552
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>484 888</b>	<b>160 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 687 042</b>	<b>1 561 590</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 22.03.2022  
Styret i B/S Grasholmbryggå

Olga Marie H Mackay

Svein Berg

Kari Grøndal



Torbjørn Haraldsen

Dag André Kvernstrøm

Vedlegg 1

BESKUT  
ET

Årsregnskap og årsrapport.pdf

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 611 780
Bredbånd/kabel-TV	335 040
Båtplass	236 700
Garasje	71 280
Forretningslokale	12 216
Bod	2 268
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 269 284</b>

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

Ei-bil	-600
Regnskapskorrigeringer	64
Refusjon egenandel skade	10 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 464</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 670.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 238
Brandsberg	-18 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-47 301</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-816 619
Drift/vedlikehold VVS	-1 121
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 793
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 775
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 385
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-879 693</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 356
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-18 356</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 426
Container	-8 929
Driftsmateriell	-2 262
Lyspærer og sikringer	-1 628
Vaktmestertjenester	-165 300
Snørydding	-37 500
Andre fremmede tjenester	-417
Trykksaker	-1 423
Telefon, annet	-6 302
Porto	-4 048
Gaver	-1 376
Bank- og kortgebyr	-3 861
Velferdskostnader	-1 791
Konstaterte tap	-264
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-236 526</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken		1 974
Kundeutbytte fra Gjensidige		56 111
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>		<b>58 085</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin		
Tilgang 2020	25 321	
Avskrevet tidligere	-2 954	
Avskrevet i år	-5 064	17 303
<b>FARTSDEMPERE</b>		
Tilgang 2020	21 612	
Avskrevet tidligere	-360	
Avskrevet i år	-4 322	16 930
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>34 233</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-9 386</b>



## Annens informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Det har vært avholdt månedlige styremøter alle måneder bortsett fra i feriemåneden juli. I tillegg har styret hatt flere møter med våre hoved samarbeidspartnere OBOS, Flotte Randaberg (FR) og Byggmester Rygg og Myrland (BRM).

Vår tidligere forvalter i OBOS sluttet i fjor sommer. Vi fikk en ny forvalter høsten 2021, Joakim Nordbø.

Avtalen med BRM er fornyet med ett år om gangen.

Avtalen med FR er også fornyet. Det foreligger et forslag om å utvide avtalen for vurdering hos styret. Utvidelsen vil gi sameiet bedre oppfølging av vaktmester tjenestene, inklusive en sentralbord tjeneste med nødnummer samt oppfølging av internkontrollen (HMS). Den enkelte seksjonseier kan benytte seg av FR sine vaktmestertjenester privat.

Sameiet har vært i drift i over 30 år og krever stadig tettere oppfølging og planlegging av vedlikehold. I inneværende år har vi fortsatt å fokusere på lekkasje problematikken. Både innvendige lekkasjer og utvendige lekkasjer.

Alle seksjoner hadde frist til å installere vannstopper i rom uten sluk innen 1 juli 2021.

Dersom dette ikke er blitt gjort kan seksjonseier bli belastet sameiets egenandel på forsikringen. Egenandelen er på kr 10.000.

Det ble i fjor sendt ut en boligsjekk som vi ønsker at alle gjennomgår årlig. Husk å sjekke brannvarslere/ skifte batteri, brannslukningsapparater, branntepper og annet brannslukningsutstyr.

Arbeidet på tak og brygger som ble igangsatt i fjor fortsetter i 2022. Alle tak er blitt inspisert og arbeidet med utbedring er godt i gang. Arbeidet er noe forsinket iht til plan. Det skyldes delvis dårlig vær i fjor høst samt høy korona smitte hos ansatte hos leverandørene i vår.

Alle tak i indre ring skal ferdigstilles ila våren, dvs ha nye ventiler og pipehatter. De resterende tak tas fortløpende ila av året.

Videre har vi jobbet med lekkasjer på dekke til inngang til leiligheter i annen etasje samt i boder som ligger under/ i tilknytning til trappene opp til annen etasje. Disse lekkasjene får vi stadig flere meldinger om og har igangsatt arbeid for å kartlegge omfanget av.

Arbeidet med utbedring av bryggene fortsetter utover sommeren.

Nødutgang i Sophus garasjen er montert.

Planen om utbedring og oppjustering av tunet er ikke glemt men har blitt utsatt til høsten.

Styret har måttet innhente juridisk rådgiving i flere saker i inneværende periode.

Sakene gjelder søknad om skjerming mot direkte innsyn, uklarhet rundt bruks- og eiendomsrett til bod samt søknad om dekning av utgifter til juridisk bistand.

Styret har mottatt to forslag om ny løsning for lading av el bil. Disse er under vurdering.

Styret forventer å kunne komme med en anbefalt løsning etter sommerferien.

Styret jobber kontinuerlig for å ivareta sameiets bygg og anlegg slik at. Våre verdier sikres på best mulig måte.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på



Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76371274. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

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

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

### **Energimerking**

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



## VEDTEKTER FOR SAMEIET GRASHOLMBRYGGÅ

(Vedtatt på Sameiermøte den 05.04.2018)

### § 1 Navn og medlemmer

Sameiets navn er Sameiet Grasholmbryggå ( S.e. Grasholmbryggå). Sameiet består av 82 boligseksjoner av eiendommen Gnr. 51 bnr. 637 i Stavanger kommune, og eierne av boligseksjonene utgjør Sameiet Grasholmbryggå.

### § 2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften og vedlikeholdet av sameiet og sikre seksjonseierne sine interesser i samsvar med vedtektene og Eierseksjonsloven.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

### § 3 Sameiernes plikter og rettigheter

Alle seksjonseiere har plikt og rett til å være medlemmer av Sameiet. Seksjonseiere er bundet av de til en hver tid gjeldende vedtekter for Sameiet. Følgende utgjør en del av vedtektene for Sameiet:

1. Reglement for båthavnen.
2. Reglement for garasjeanleggene.
3. Reglement for fellesarealer.

### § 4 Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sitt bruksareal som består av en boligseksjon (hoveddel) og eventuelle tilleggsdeler.

Bruken av bruksarealet og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksarealet kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 2. Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten samtykke etter § 20.

Styret i Sameiet skal til en hver tid ha full oversikt over hvem som benytter de til eier av det enkelte definerte seksjonsnummers båt, garasje- og parkeringsplasser i Sameiet, og seksjonseierne er forpliktet til en hver tid å gi styret de nødvendige opplysninger i den forbindelse.

Styret kan rekvirere vedlikehold for sameiers regning, hvis vedlikeholdet av ute området til hver seksjon ikke utføres eller er til sjenanse for sameiet. Busker og trær som vokser utover de grenser som sameierloven setter, eller som får en størrelse og omfang som kan forårsake skade eller er til sjenanse for sameiet, vil bli fjernet for sameiers regning.

### § 5 Fellesareal

Det er i området fri ferdsel av sameiere over eiendommenes fellesarealer. Bilkjøring på Sameiets eiendom er kun tillatt for nødvendig vare- og persontransport. Parkering på fellesarealene er ikke tillatt utenfor regulerte parkeringsplasser.



## § 6 Sameiets plikter og begrensninger

Sameierne er gjennom Sameiet i fellesskap ansvarlige for drifts- og vedlikeholdsutgifter, samt nødvendige utbedringsutgifter for alt utvendig arbeid.

Sameiet tegner samlet fullverdiforsikring for bygninger og anlegg, samt ansvarsforsikring forbundet med ulykker på eiendom og anlegg. Ved partiell eller total skade, samt nødvendige utbedringer er Sameiet forpliktet til å reparere og gjenoppbygge anlegget.

Alt ytre vedlikehold, inklusive fellesarealer, parkeringsanlegg, bryggeanlegg, boder på fellesarealer m.v. skal utføres av Sameiet så ofte som det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Den enkelte sameier har ansvaret for vedlikehold og utbedring av skader på vinduer, ytterdører, terrassegulv (veranda, inngangsparti) på sin egen seksjon.

Den enkelte sameier er ansvarlig for utskifting av vinduer, terrasse- og ytterdører.

Ved behov for ekstra ytre vedlikehold skal sameieren gi sameiets styre beskjed umiddelbart, for derved å forebygge større skader.

Sameiet fastsetter fargevalg såvel på bebyggelsen som på markiser m.v. Det er således ikke tilstrekkelig for en sameier å oppnå en eventuell offentlig godkjenning av fargevalg, markiser, m.v.

Sameierne har ikke anledning til å bygge på eller bygge ut sine eierseksjoner, og har heller ikke anledning til å sette opp gjerder eller liknende uten godkjenning fra Sameiet.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7 Bygningsmessige endringer

Styret er av sameiermøte gitt tillatelse til, etter søknad fra sameier, å godkjenne understående tiltak uten at det tas opp på sameiermøte. Material- og fargevalg skal være i samsvar med bebyggelsen for øvrig. Godkjent standard og spesifikasjoner fås ved henvendelse til styret.

1. Bygge halvtak over inngangsdør (er).
2. Installere veluxvinduer som takvinduer.
3. Sette inn vindu på mønevegg i loftsetasjen.
4. Bytte vindu eller balkongdør.
5. Sette opp gjerde mellom enheter eller mot vei/brygge dersom dette er godkjent av berørt (e ) nabo (er).
6. Montere markiser.
7. Installere vindskjerming på balkongen. Vindskjermingen skal utformes i plexiglass og må monteres på eksisterende rekkverk.
8. Bygge balkong dersom dette er godtatt av berørt (e ) nabo (er). Bygging av balkong mot sjøen i ytre rekke er ikke tillatt.



9. Installasjon av varmepumpe. Dette er kun tillatt dersom varmepumpen ikke er til støymessig sjenanse for de nærmeste naboer, bygges inn og plasseres på støtdempere på verandagulv.
10. Oppsetting av parabolantenne. Parabolantenner er kun tillatt dersom den plasseres på verandagulv, og ikke er synlig over verandakanten eller for øvrig til sjenanse for de berørte naboene.
11. Bygge platting i tråd med eksisterende bygningsmasse. Sameier plikter å bygge plattingen på en slik måte at fellestiltak, som for eksempel drenering, oppussing av fasade og tak, kan utføres uten hindring av plattingen beskaffenhet. I den grad plattingen allikevel er til hinder for tiltaket plikter sameieren selv å fjerne og eventuelt tilbakestille den. Kostnader knyttet til fjerning og tilbake stilling belastes sameieren.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å innhente eventuelle offentlige godkjenninger som tiltaket krever, påse at ombyggingen er i tråd med de lover og regler som gjelder for tiltaket samt dekke alle kostnader knyttet til prosjektet. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for eventuelle følgeskader på bygningskroppen eller fellesarealet for øvrig som er forårsaket av ombyggingen.

Styret kan nekte godkjenning dersom søknaden avviker fra standarden. Hvis søknaden ikke godkjennes kan den enkelte sameier legge frem sin søknad for sameiermøte.

## **§ 8 Innvendig vedlikehold og forsikring**

Hver sameier har innvendig vedlikeholdsplikt for sin seksjon. Innvendige forandringer er tillatt i den grad det ikke kommer i konflikt med byggeforskriftene. Sameiet kan forlange at mangler blir rettet dersom disse kan representere en fare for andre leiligheter, om nødvendig kan Sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Sameierne skal tegne sine egne innboforsikringer hver for seg.

Egenandel ved bruk av sameiets forsikring betales av Sameiet.

## **§ 9 Rettslig rådighet**

Seksjonseiere har den fulle disposisjons- og råderett over sine respektive seksjoner, slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte ved salg eller framleie, i samsvar med bestemmelsene i Havnereglement og Reglement for garasjeanlegg.

Overføringer, salg eller utleie skal meddeles styret innen 1 måned. Ny bruker skal være innforstått med og ha akseptert vedtekter og reglementer som gjelder for området.

## **§ 10 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Fellesutgiftene fordeles på følgende måte: En del fordeles likt mellom seksjonseierne og en del fordeles etter sameierbrøk. Den nærmere fordeling foreslås av styret og godkjennes i sameiermøtet etter eierseksjonsloven § 30.

Den enkelte sameier skal betale å kontobeløp fastsatt av Sameiet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Betaling skal skje forskuddsvis og månedlig.

En sameier som har båret større kostnader etter disse vedtekter enn det som følger av første eller



annet ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen eller driften som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal forvaltes av styret.

## **§ 11 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk, jft. § 10, første ledd.

## **§ 12 Panterett for felleskostnader**

De andre sameierne har panterett i en sameiers seksjon for krav mot sameieren til dekning av felleskostnader, jfr. § 11. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende også av styret.

## **§ 13 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen eller deler av denne. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 14. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

## **§ 14 Fravikelse**

Medfører sameierens 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 eller deler av denne etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fra tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 13 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.



## § 15 Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 20 første ledd.

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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Den enkelte sameier er bundet av lovlige vedtak i sameiermøtet som har fått nødvendig flertall.

## § 16 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom det blir foreslått vedtak som bare kan gjøres med minst to tredjedels flertall, skal hovedinnholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 15 fjerde ledd.

## § 17 Ordinært sameiermøte

Det ordinære sameiermøte skal alltid og uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen,

- a behandle styrets årsberetning
- b behandle og godkjenne styrets reviderte regnskap for foregående kalenderår og styrets forslag til budsjett for inneværende år
- c velge styremedlemmer og varamedlemmer
- d velge valgkomité

Årsberetning, regnskap, eventuell revisjonsberetning, budsjett og valgkomiteens innstilling skal



senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 18 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal leses opp og underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Ved eventuell uenighet om protokolleringen, tillates relevant protokoll-tilførsel. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne, og kopi av protokollen skal sendes ut til alle sameiere med kjent adresse innen rimelig tid etter sameiermøtet.

## § 19 Stemmerett

Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.

Ved opptelling av stemmer ansees blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 12 og 13.

## § 20 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Med vanlig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet kan det gjøres vedtak om vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen.

Med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet kan det gjøres vedtak om:

- a ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket ikke fører til vesentlig ulempe for noen sameier,
- b omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Eventuell økning av fellesutgifter skal godkjennes av sameiermøtet med vanlig flertall.



## § 21 Vedtekter

Vedtektene kan bare endres på sameiermøte med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameierforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysning rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

## § 22 Enstemmighet

Med mindre annet er bestemt i vedtektene eller Eierseksjonsloven tas avgjørelser ved tilslutning fra alle sameierne.

## § 23 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## § 24 Mindretallsvern

Flertallet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 25 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 5 medlemmer.

Sameiermøtet velger styret, to varamedlemmer og tre medlemmer til valgkomite med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Valgkomiteen som skal sitte i 2 år (gjeldende fra Sameiermøtet i år 2002) skal bestå av avgått styreleder som er formann, alternativt tidligere styremedlem, samt to valgte sameiere. Komiteen oppnevner selv eventuelle varamedlemmer.

Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Fungerende styremedlemmer kan ikke være med i valgkomiteen.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Det skal velges 2 nye styremedlemmer et år, året etter skal det velges 3 nye styremedlemmer. Dette gjentas annethvert år.

Varamedlemmer velges hvert år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketredelsen. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i § 20 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

## § 26 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.



Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjør mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre paginert protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **§ 27 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vanlig drift, vedlikehold og forvaltning av Sameiet og ellers ivareta sameiernes felles interesser i samsvar med lov, vedtekter, reglementer og vedtak i sameiermøte.

Styret skal påse at parkeringsbestemmelsene blir fulgt, og ved gjentatte brudd sørge for borttauing av feilparkerte biler.

Styret skal sørge for at Sameiets vedtektsfestede forsikringer er i kraft til en hver tid.

Styret har rett til å inngå samarbeidsavtaler med øvrige grunneiere/sameiere av andre eiendommer på Grasholmen innenfor rammer som nevnt i § 20, bokstav g.

Styret skal sørge for at Sameiet og dets vedtekter er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund.

Styret har rett til å inngå avtaler om vedlikehold og tilsyn av sameiets eiendom, men skal ikke inngå avtaler hvor Sameiet blir arbeidsgiver.

### **§ 28 Forretningsfører**

Sameiet kan ha en forretningsfører. Avtale om forretningsførsel kan ikke gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et tidsrom på mer enn fem år.

Styret fastsetter forretningsførerens oppgaver i samsvar med lov, vedtekter og reglementer.

### **§ 29 Ugildhet**

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en åpenbar personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

I den utstrekning sameiere eller andre påberoper seg særavtaler som vedrører sameiet eller dets eiendommer og områder, må disse særavtalene dokumenteres overfor Sameiet i tilfredsstillende grad til å kunne aksepteres av sameierne. I motsatt fall vil slike særavtaler ansees ikke å være gyldige.

### **§ 30 Representasjon**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

Sameierne forpliktes ved styreprotokollert vedtak, innenfor budsjetterte rammer, med



underskrift av minst 2 styremedlemmer.

Sameierne forpliktes ved underskrift av 1 styremedlem for enkeltavtaler opp til kr. 10.000,-.

I saker som gjelder vanlig drift og vedlikehold kan forretningsfører forplikte sameiene på samme måte som 1 styremedlem.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor vil stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

### **§ 31 Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår samt budsjett for inneværende år skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov 13. mai 1977 nr. 35 om regnskapsplikt m.v.

### **§ 32 Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet med flertall som nevnt i § 20 første ledd. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Bestemmelsene i lov 14. mars 1964 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt de passer.

### **§ 33 Ikrafttredelse**

Disse vedtektene trer i kraft med virkning fra 05.04.18. I den utstrekning det er motstrid mellom vedtektene og ufravikelig lovgivning, gjelder Eierseksjonsloven 16.Juni 2017 nr. 65

\*\*\*



## VEDTEKTER

for

Sameiet Grasholmbryggå, org. nr. 983 951 139

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Vedtatt på årsmøte 07. april 2022)

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grasholmbryggå. Sameiet er opprettet ved tinglysing 08.09.1988. Ved reseksjonering 08.12.2016 ble snr 5 innlemmet i snr 6.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 82 boligseksjoner på eiendommen gnr. 51, bnr. 637 i Stavanger kommune. På eiendommen finnes også blant annet anlegg for fortøyning av båter og parkering av biler, se pkt 4-1.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. I tillegg har hver bruksenhet frem til 01.01.2048, midlertidig bruksrett til et klart avgrenset uteareal i forlengelse av bruksenheten, se pkt 3-1 (9)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser (båtplasser) er ikke med i hoveddelens BRA.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold innen en måned. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ny bruker skal være innforstått med og ha akseptert vedtekter og reglementer som gjelder for området. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. I tillegg har samtlige seksjonseiere hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal frem til 07.04.2052.

(2) Bilkjøring på Sameiets eiendom er kun tillatt for nødvendig vare- og persontransport. Parkering på fellesarealene er ikke tillatt utenfor regulerte parkeringsplasser.

(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(4) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig areal med midlertidig bruksrett uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Styret er av årsmøtet gitt tillatelse til, etter søknad fra seksjonseier, å godkjenne understående tiltak uten at det tas opp på årsmøte. Material- og fargevalg skal være i samsvar med bebyggelsen for øvrig. Godkjent standard og spesifikasjoner fås ved henvendelse til styret, jmfør sameiets formingsveileder.

1. Bygge halvtak over inngangsdør (er).
2. Installere veluxvinduer som takvinduer.
3. Sette inn vindu på mønevegg i loftsetasjen.
4. Bytte vindu eller balkongdør.
5. Sette opp skjerming (gjerde/hekk) mellom enheter, mot vei/brygge/gangvei/terrasse i likhet med sameiets øvrige bebyggelse. Forslag fra arkitekt Brandsberg Dahl ligger til grunn for utforming.
6. Montere markiser.
7. Installere vindskjerming på balkongen. Vindskjermingen skal utformes i plexiglass og må monteres på eksisterende rekkverk.
8. Bygge balkong dersom dette er godtatt av berørt(e) nabo(er). Bygging av balkong mot sjøen i ytre rekke er ikke tillatt.
9. Installasjon av varmepumpe. Dette er kun tillatt dersom varmepumpen ikke er til støymessig sjenanse for de nærmeste naboer, bygges inn og plasseres på støtdempere på verandagulv.



10. Oppsetting av parabolantenne. Parabolantenner er kun tillatt dersom den plasseres på verandagulv, og ikke er synlig over verandakanten eller for øvrig til sjenanse for de berørte naboene.
11. Bygge platting i tråd med eksisterende bygningsmasse. Seksjonseier plikter å bygge plattingen på en slik måte at fellestiltak, som for eksempel drenering, oppussing av fasade og tak, kan utføres uten hindring av plattingen beskaffenhets. I den grad plattingen allikevel er til hinder for tiltaket plikter seksjonseier selv å fjerne og eventuelt tilbake stille den. Kostnader knyttet til fjerning og tilbakestilling belastes seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å innhente eventuelle offentlige godkjenninger som tiltaket krever, påse at ombyggingen er i tråd med de lover og regler som gjelder for tiltaket samt dekke alle kostnader knyttet til prosjektet. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for eventuelle følgeskader på bygningskroppen eller fellesarealet for øvrig som er forårsaket av ombyggingen.

Styret kan nekte godkjenning dersom søknaden avviker fra standarden. Hvis søknaden ikke godkjennes kan den enkelte seksjonseier legge frem sin søknad for årsmøte.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (6) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkerings- og båtplasser**

### **4-1 Parkeringsarealer**

(1) De fleste seksjoner har midlertidig eksklusiv bruksrett til en eller flere biloppstillingsplasser på sameiets fellesareal i innendørs parkeringsareal under indre bebyggelse. Her er også fellesbod for vaktmester.

I Sophusgarasjen der sameiet har bruksrett til noen parkeringsplasser

(2) Sameiet har videre felles parkeringsplasser for seksjonseierne:  
på nummererte parkeringsplasser for beboerne under bybrua.  
Her er det også gjesteparkingsplasser.



#### 4-2 Båtplasser

Sameiet har brygger/båtplasser i sundet mellom Grasholmen og Stavanger sentrum. Mange seksjoner har midlertidig eksklusiv bruksrett til båtplass.

#### 4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge godkjent ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Fast fellesløsning for ladepunkter må benyttes.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

#### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og utearealer som bruksenheten har midlertidig eksklusiv bruksrett til slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Samtlige bruksenheter skal ha montert automatisk lekkasjestopper med fuktmåler i alle rom med vanninstallasjoner uten sluk. Det er spesielt viktig at alle kjøkken er sikret.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.



- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, parkeringsanlegg, bryggeanlegg, boder på fellesareal og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**



(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge felleskostnadsbrøk.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin felleskostnadsbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



Etter bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre der alle medlemmene må være myndige. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges inntil to varamedlemmer og tre medlemmer til valgkomite.

(2) Årsmøtet skal velge styret, varamedlemmer og medlemmer til valgkomite med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det skal fortrinnsvis velges 2 og 3 styremedlemmer annen hvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Valgkomiteen som skal sitte i 2 år (gjeldende fra Årsmøtet i år 2002) og skal bestå av avgått styreleder som formann, alternativt tidligere styremedlem, samt to valgte seksjonseiere. Fungerende styremedlemmer kan ikke være med i valgkomiteen. Komiteen oppnevner selv eventuelle varamedlemmer.

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 8-3 Styrets oppgaver



(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, reglementer og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret skal påse at parkeringsbestemmelsene blir fulgt, og ved gjentatte brudd sørge for borttauing av feilparkerte biler.

(3) Styret har rett til å inngå samarbeidsavtaler med øvrige grunneiere/sameiere av andre eiendommer på Grasholmen innenfor rammer som nevnt i 9-9 (2) bokstav f.

(4) Styret skal sørge for at Sameiet og dets vedtekter er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund.

(5) Styret har rett til å inngå avtaler om vedlikehold og tilsyn av sameiets eiendom, men skal ikke inngå avtaler hvor Sameiet blir arbeidsgiver.

#### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved styreprotokollert vedtak, innenfor budsjetterte rammer, med underskrift av minst to styremedlemmer i fellesskap. Ved enkeltavtaler opp til kr 10.000,- forpliktes seksjonseierne av 1 ett styremedlem.

(3) I den utstrekning sameiere eller andre påberoper seg særavtaler som vedrører sameiet eller dets eiendommer og områder, må disse særavtalene dokumenteres overfor Sameiet i tilfredsstillende grad til å kunne aksepteres. I motsatt fall vil slike særavtaler ansees ikke å være gyldige.

### **9. Årsmøtet**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**



(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.



(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet, når vedtaket ikke fører til vesentlig ulempe for noen seksjonseier
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene



(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

(4) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.



## 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

## 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



FORMINGSVEILEDER  
for Boligsameiet GrasholmBryggå  
12.10.20



### Intensjon med formingsveilederen

Formingsveilederen skal sikre at bebyggelsen og miljøet i GrasholmBryggå sameie blir ivaretatt på en god og helhetlig måte. Formingsveilederen kan justeres/bearbeides underveis, men skal fungere som et styrende dokument for beboere som ønsker å gjøre utbedringer eller endringer på sin eiendom. Veilederen skal også gi føringer for utbedringer og endringer på sameiets fellesområder.

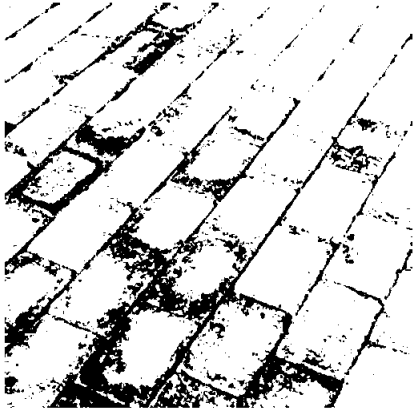


## Innholdsfortegnelse

1. Fellesarealer
  - 1.1 Belegning gatetun
  - 1.2 Benker og bord
  
2. Bebyggelse
  - 2.1 Tak
  - 2.2 Kledning
  - 2.3 Vinduer og takvinduer
  - 2.4 Ytterdører
  - 2.5 Utbygging/glassveranda
  - 2.6 Pipehatter
  
3. Utendørselementer
  - 3.1 Belegningsstein/heller privat uteareal
  - 3.2 Terrasser
  - 3.3 Rekkverk på balkonger og trapper
  - 3.4 Gjerder og porter
  - 3.5 Skjermvegger og hekker
  - 3.6 Utendørs belysning
  - 3.7 Varmepumper

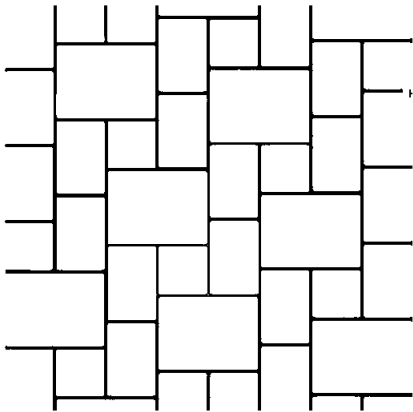
## 1. Fellesarealer

### 1.1 Belegningstein gatetun



Dersom nåværende stein på felles gangveier og plasser skal skiftes, skal det legges Herregårdsstein fra Asak i farge gråmix. Leggemønster som vist på skisse under. Mønsteret er en kombinasjon av tre forskjellige steinstørrelser. Langs kanter skal det legges kantstein som vist på bilde under.

*Herregårdstein fra Asak i farge gråmix*



Dette mønsteret inneholder:

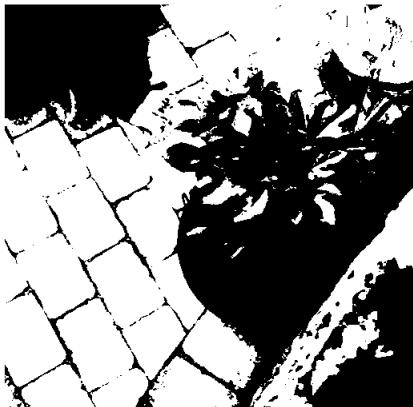


Helstein

Kvadrat

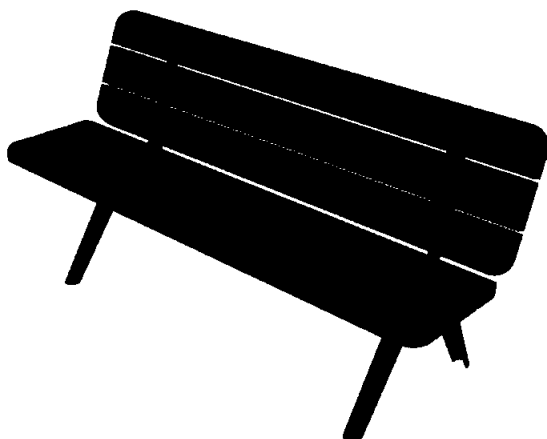
Helle

*Leggemønster med forskjellige formater: helstein, kvadrat og helle*

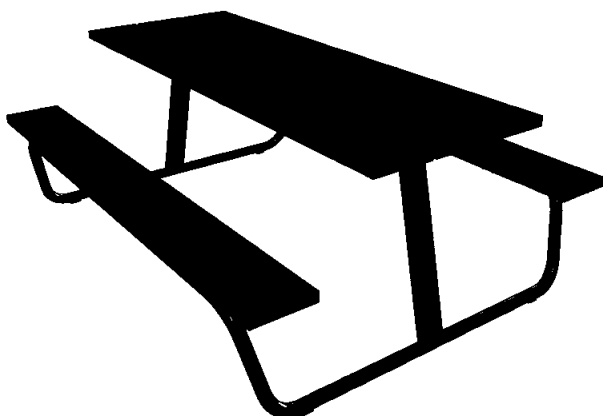


*Det skal benyttes kantstein langs alle kanter*

## 1.2 Benker og bord



Ved utskifting av benker i fellesarealer, skal disse være av typen NUNU fra Vestre. Utførelse metall: RAL 6002 Treverk sitte og ryggflate: Linoljeimpregnert furu



BERG Picnic benkbord fra Vestre foreslås til fellesarealer. Utførelse metall: RAL 6002 Treverk sitte og ryggflate: Linoljeimpregnert furu

## 2. Bebyggelsen

### 2.1 Tak

Det er ikke tillatt med arker eller takoppløft. Dersom takstein må skiftes skal det brukes samme type stein som opprinnelig.

### 2.2 Kledning

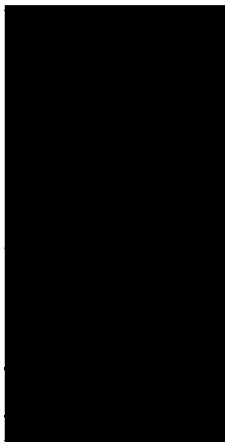
Dersom kledning skal skiftes skal det benyttes kledning med samme utførelse og dimensjon som eksisterende kledning.

Farge på kledning og utvendig listverk skal være .

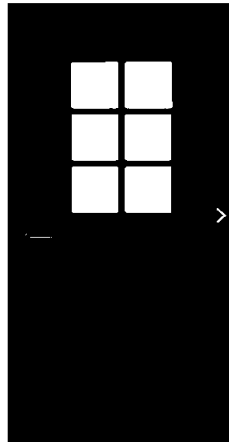
### 2.3 Dører

#### Ytterdører

Ved utskifting av ytterdør kan det velges mellom følgende dørtyper, sidefelt og fargekoder:



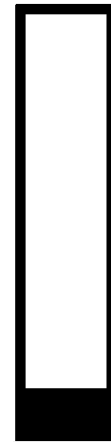
Ytterdør Lund tett, Gilje



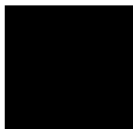
Ytterdør Lund glass, Gilje



Sidefelt standard, Gilje



Sidefelt M-01, Gilje



Blå  
NCS 4040 R90B



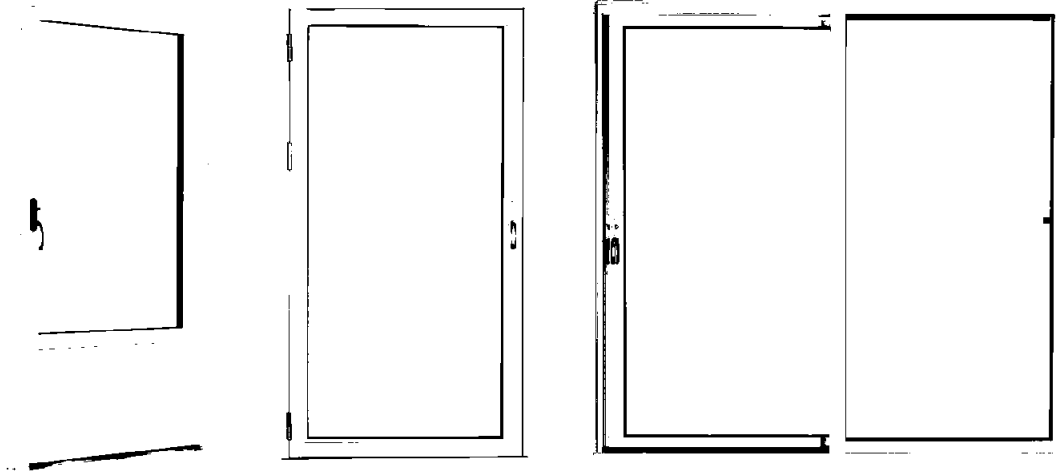
Grå  
NCS 5 5500N



Hvit  
NCS 5 0500N

## Balkong- og terrassedører

Ved utskifting av balkong- og terrassedører kan det velges mellom følgende dørtyper:



*Balkongdør Basic, Gilje*

*Balkongdør eXtra, Gilje*

*Skyvedør, Gilje dører*

Farge på balkong- og terrassedører skal være

Og om det velges dør med

brysting skal denne være lik som brysting på vinduer i samme fasade.

## Boddører

Ved utskifting av boddører må det lages kopi av eksisterende dører. Boddører skal ha fargekode



*Eksisterende boddør*

## 2.4 Vinduer og takvinduer

Ved utskifting av vinduer skal vinduer fra Gilje brukes. Størrelse og inndeling av vinduer skal ikke endres fra de opprinnelige vinduene. Farge på vinduer og utvendig listverk skal være NCS S 0500N.

Det tillates inntill to takvinduer per takflate. Størrelse? Type?

## 2.5 Innglassing balkong



*Tillat utbygging/innglassing av balkong mot*

Dersom det ønskes å bygge ut eller glasse inne balkong mot brygge, tillates de tre variantene som vist på foto over.

Andre balkonger tillates ikke glasset inn eller overbygget med tak. Det tillates montering av markise i samme blåfarge som eksisterende markiser.



## 2.6 Pipehatter

Ved montering av pipehatt skal det bruks tilsvarende type som på foto under.



Pipehatt

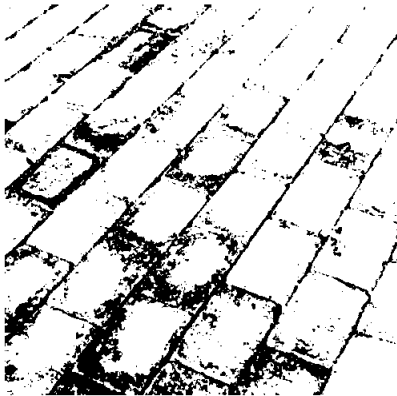


Pipehatt



### 3. Utendørselementer

#### 3.1 Belegningstein/heller privat uteareal



*Herregårdstein fra Asak i farge gråmix*

Dersom nåværende stein på private uteplasser og inngangspartier direkte tilknyttet fellesareal, skal skiftes, skal det legges enten Herregårdsstein fra Asak i fargevariant gråmix, med samme leggemønster som beskrevet på fellesområder, eller det kan benyttes Helle Herregård. Kantstein må samsvare med fellesarealer.



*Helle Herregård fra Asak i farge gråmix*

#### 3.2 Terrasser

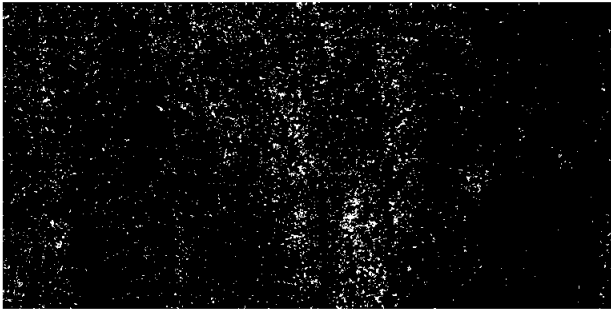


Ved ønske om terrassebord i tre på private uteplasser skal det brukes termofuru fra Moelven 26x115 mm. Terrassebordene kan grånes naturlig eller de kan behandles med en gråpigmentert olje for en jevnere og raskere gråning.

*Termofuru*



Ved ønske om flis på private uteplasser skal det brukes en lys grå flis. Forslag til produkt er keramisk naturstein av typen Pro Nordic Light Grey Nat Tect 30x60/30x120 cm fra Modena.



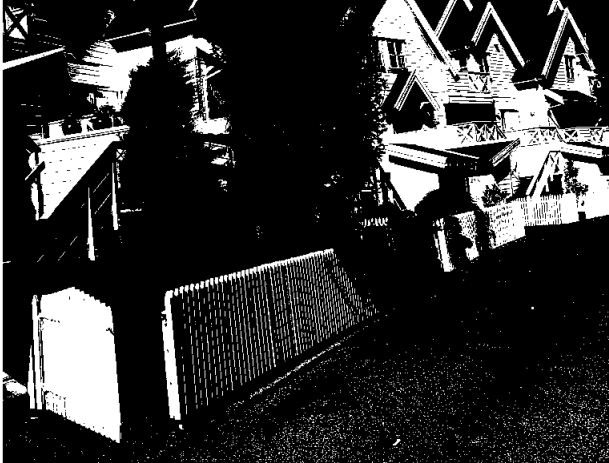
*Keramisk natustein: Pro Nordic Light Grey Nat Tect 30x60/30x120*

### 3.3 Rekkverk på balkonger og trapper



Dersom rekkverk på balkonger og trapper må skiftes, skal samme inndeling med fastfelt og kryss beholdes. Fastfeltene skal enten ha skrå eller horisontal bordkledning som opprinnelig. For å øke høyden på rekkverk til dagens krav skal det legges inn et slett bord i underkant av opprinnelig rekkverk. Dimensjon på kryss beholdes som opprinnelig. Det tillates klart glass eller hvitmalt netting bak kryss.

### 3.4 Gjerder og porter



*Eksisterende stakittgjerde*

Gjerder rundt privat område skal utformes som eksisterende stakittgjerde, med samme høyde og dimensjon på spiler. Farge skal være NCS S 0500N. Høyden på gjerdet skal holdes over hele strekket, det tillates ikke forhøyninger gjerde i forbindelse med feks. pergola.

Porter utføres som vist på foto, med en forhøyning av spiler mot midten, eller i samme høyde som gjerde.



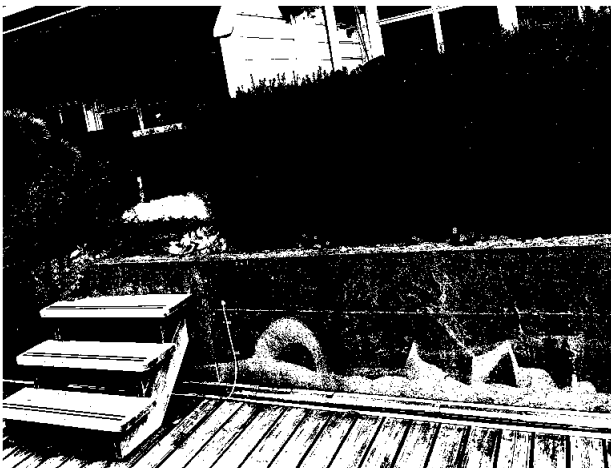
*Utforming av port i stakittgjerde*

### 3.5 Skjermvegger og hekker



Eksempel på tillatt skjermvegg i stakitt

Dersom det ønskes skjermvegger skal disse utformes på lik måte som stakittgjerde med samme dimensjon, eller det kan settes opp en tett vegg med samme type kledning som i fasade. Maks. høyde på skjermvegger er 1,8 m. Andre typer skjermvegger tillates ikke.



Eksempel på fin høyde på hekk

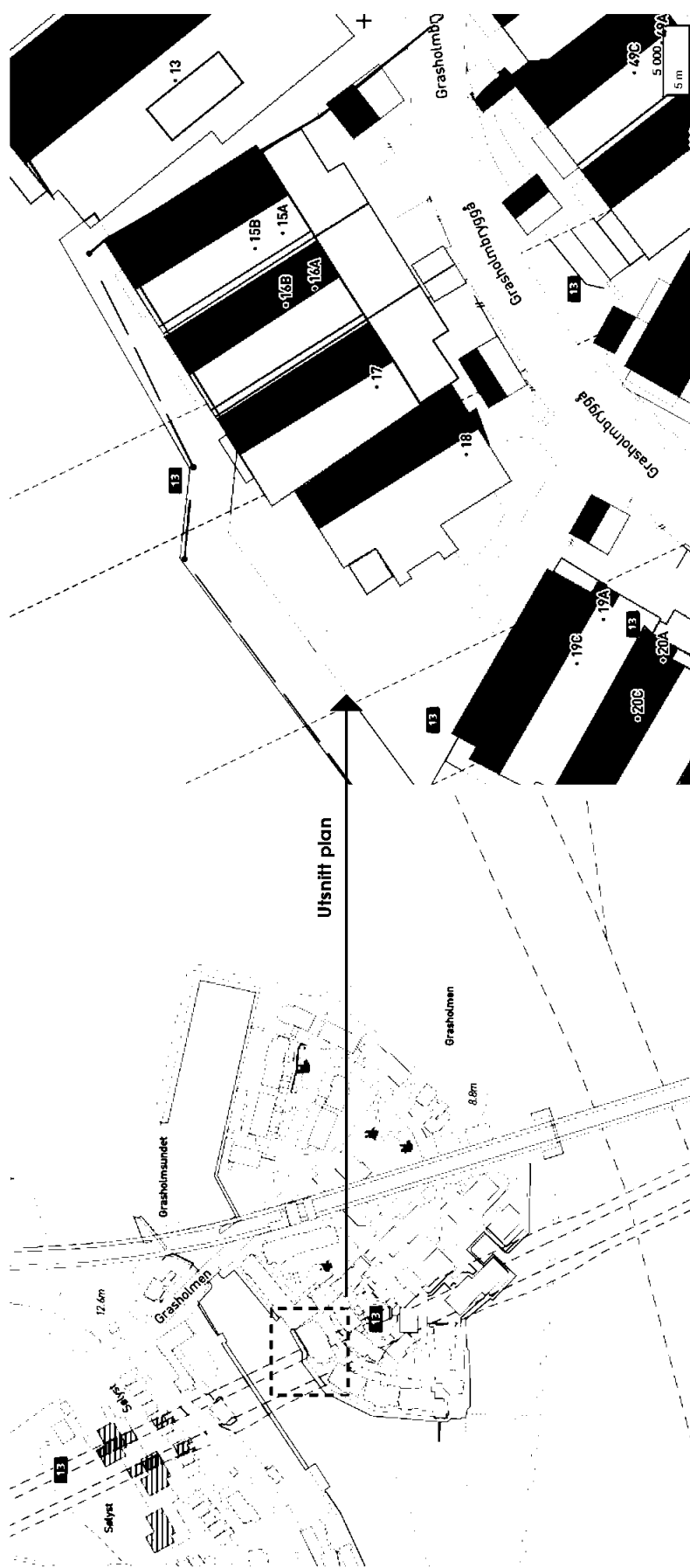
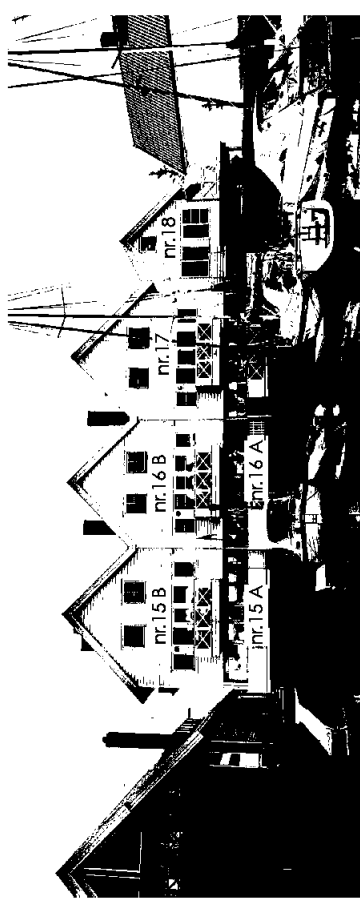
Hekker må stelles og klippes og maks tillat høyde er 1,8 m. Dersom hekk står på en kant skal høyden maks. være 1,8 m fra bakkenivå på laveste side.

## Levegg og beplantning

Forslag til løsning levegg mellom leilighetene Grasholmbruggå 15-18 er nøye vurdert etter befaring og registrering av tilsvarende problemløsning i området. Bebyggelsen og miljøet skal sikres med en god og helhetlig arkitektonisk utførelse.

Vurdering av Grasholmbruggå 15-18 filsier at levegg mellom boenhetene kan oppføres slik vi har skissert på bilder/ illustrasjoner. (se tegn. A502-503) Lik utførelse mellom alle enhetene skal tilrettelegges. Beplantning skal nøye vurderes iht. høyder, beplantning både mellom boenhetene og fra privat terrasse mot bryggekant.

## Grasholmbruggå nr.15, 16, 17 og 18



4548 Grasholmbruggå - skjerming mellom nr.15,16,17 og 18

**BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER**

Grasholmbruggå nr.15-18  
54 av 61  
Engelsminnvegt. 16a, 4008 Stavanger

Tegn.nr: A-501  
Tit: + 47 992 29 067

Målestokk:  
Epost: post@bda.no

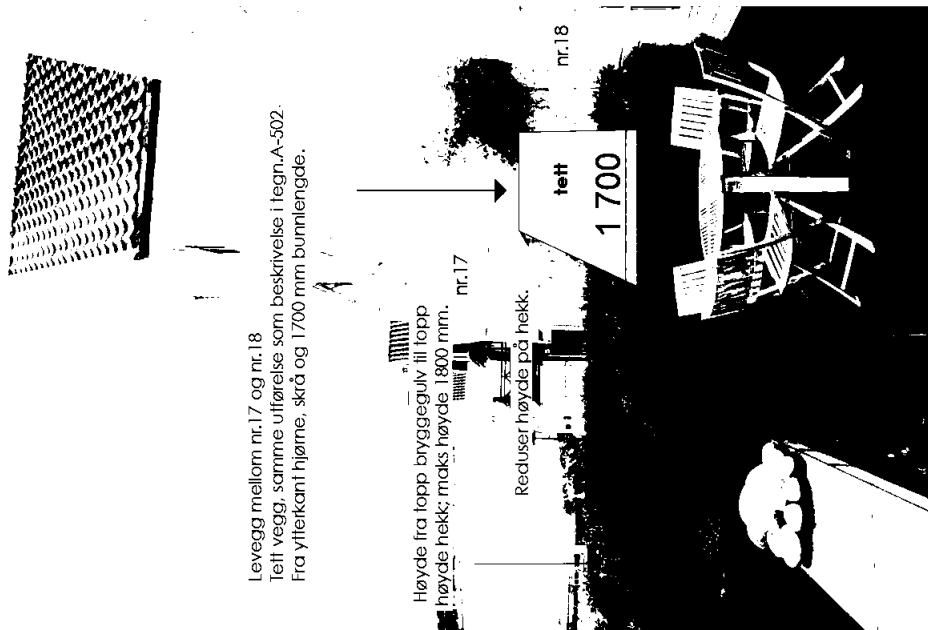
Dato: 04.06.2021  
Formingsveileder Grasholmbruggå.pdf  
www.bda.no

### Levegg og beplantning mellom nr.17 og 18

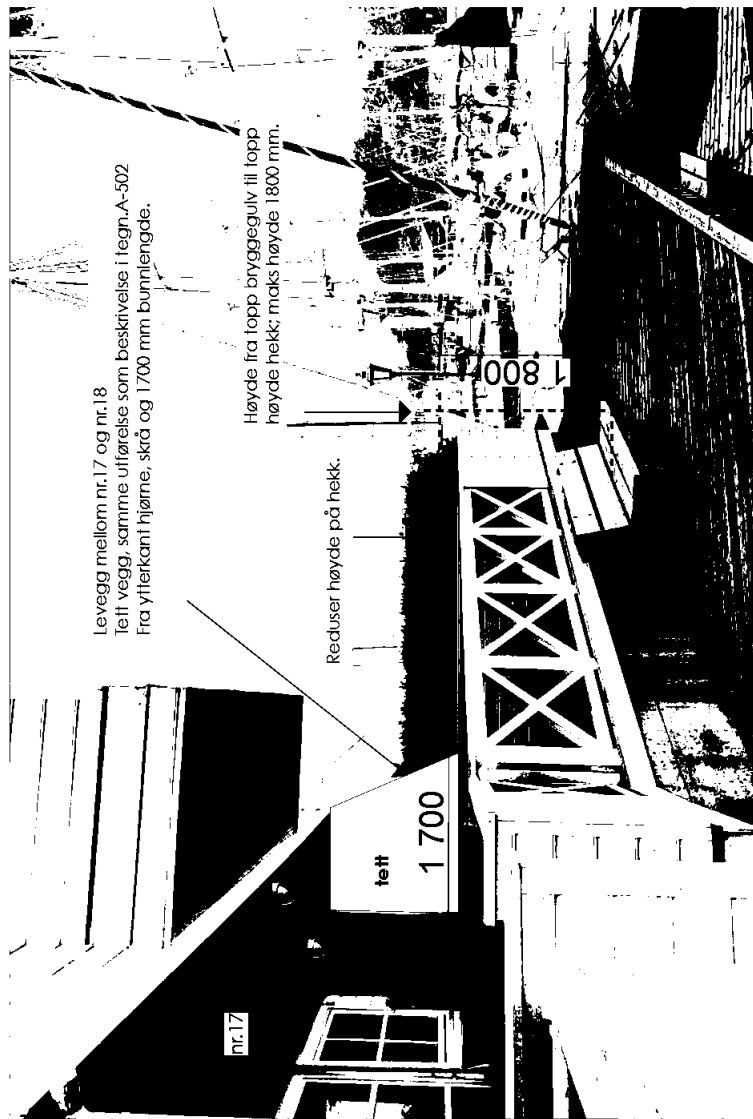
Enkel illustrasjon

Her viser levegg og beplantning mellom boenhet nr.17 og nr.18. Ufførelse skal ha samme kvalitet og detaljering som tilsvarende løsning i sameie. Se illustrasjon og beskrivelse tegn.nr. A-502

### Levegg og beplantning sett fra nr.18



### Levegg og beplantning sett fra nr.17



4548 Grasholmbryggå - skjerming mellom nr.15,16,17 og 18  
 Vedlegg 4  
**BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER**

Levegg mellom nr.17 og 18  
 55 av 61  
 Engelsminnegt. 16a, 4008 Stavanger

Tegn.nr: A-503  
 Tlf: + 47 992 29 067

Målestokk:  
 Epost: post@bda.no

Dato: 04.06.2021  
 Forningsveileder Grasholmbryggå AS  
 www.bda.no

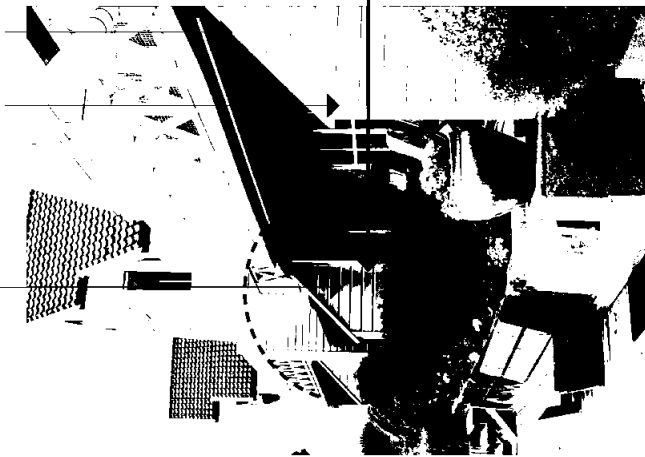
## Levegg mellom nr.15A,16A og 17

Enkel illustrasjon

Her viser 3 like levegger mellom boenheten. Ufførelse skal ha samme kvalitet og detaljering som tilsvarende løsning i sameie. Se illustrasjon og beskrivelse under.

Eksempler på nærliggende løsninger i sameie, - godt forbinde.

Lik utførelse på ny levegg



Levegg, utførelse av lik kledning og NCS farge som eks. kledning. Skrår fra ytterkant hjørne til ytterkant fopp rekkverk. ca. 1700 mm dybde mot rekkverk.



Eks. situasjon



Ny situasjon

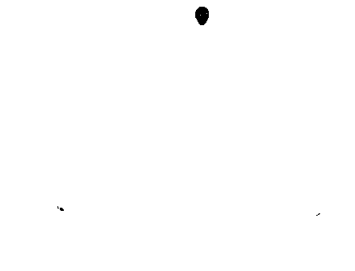


## 3.6 Utendørs belysning

Ved utskifting av utelamper på fasade skal det skiftes til Halden vegglampe fra Nordlys. Taklamper under balkonger skal være av typen Bornholm fra Nordlys. Begge skal være i hvit utførelse.



*Halden vegglampe fra Nordlys*



*Bornholm hvit, taklampe fra Nordlys*



*Halden vegglampe fra Nordlys*

## 3.7 Varmepumper



*Utforming av varmepumpehus*

Ved installering av varmepumper skal denne plasseres slik at den ikke er til sjenanse for nabo. Varmepunmpen skal bygges inne med tette sider og spiler i front. Tak på varmepumpehuset skal være i tre tilsvarende foto. Hele kassen males hvit med samme fargekode som fasade.



*Utarbeidet av: Brandsberg Dahls arkitekter AS  
Oppdragsgiver: Boligsameiet GrasholmBryggå  
Dato: 12.10.20  
Kilder: Diverse leverandører av produkter oppgitt i veileder  
Forside: Foto lånt av eiendomsmegler Krogsveen*



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 11.04.22

**Selskapsnummer:** 1534 **Selskapsnavn:** S/E Grasholmbryggå

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gaute Lyse og Per simonsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av møteleder</b></p> <p>Joakim Nordbø fra OBOS er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

For

Mot

**Sak 6 Vedtektsendring**

Vedtektsendring er vedtatt

For

Mot

**Sak 7 Valg av valgkomite**

Godkjent

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Olga Marie Mackay

**Styremedlem** (2 skal velges)

Carl Olaf Due

Jakob Lund

**Varamedlem** (2 skal velges)

Hanne Rønhovde

Torbjørn Haraldsen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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