



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 699 461	2 546 674
Sum inntekter		2 699 461	2 546 674
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 386	9 386
Annen driftskostnad		2 131 421	2 903 431
Sum kostnader		2 226 382	2 998 392
Driftsresultat		473 079	-451 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79 659	67 238
Sum finansinntekter		79 659	67 238
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		79 659	67 238
Resultat før skattekostnad		552 738	-384 480
Årsresultat		552 738	-384 480
Totalresultat		552 738	-384 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		552 738	-384 480
Sum overføringer og disponeringer		552 738	-384 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 461	24 847
Sum varige driftsmidler		15 461	24 847
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 461	24 847
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 392	815
Sum fordringer		2 392	815
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 133	1 002 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 133	1 002 521
Sum omløpsmidler		1 687 525	1 003 336
SUM EIENDELER		1 702 985	1 028 182

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 370 413	817 675
Sum opptjent egenkapital		1 370 413	817 675
Sum egenkapital		1 370 413	817 675
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		304 578	196 430
Annen kortsiktig gjeld		27 994	14 078
Sum kortsiktig gjeld		332 572	210 508
Sum gjeld		332 572	210 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 702 985	1 028 182



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366387

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 983 951 139
B/S GRASHOLMBRYGGÅ

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 699 461	2 546 674
Sum inntekter		2 699 461	2 546 674
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 386	9 386
Annen driftskostnad		2 131 421	2 903 431
Sum kostnader		2 226 382	2 998 392
Driftsresultat		473 079	-451 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79 659	67 238
Sum finansinntekter		79 659	67 238
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		79 659	67 238
Resultat før skattekostnad		552 738	-384 480
Årsresultat		552 738	-384 480
Totalresultat		552 738	-384 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		552 738	-384 480
Sum overføringer og disponeringer		552 738	-384 480



Organisasjonsnr: 983 951 139
B/S GRASHOLMBRYGGÅ

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	15 461	24 847
Sum varige driftsmidler	15 461	24 847
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	15 461	24 847
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	2 392	815
Sum fordringer	2 392	815
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 685 133	1 002 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 685 133	1 002 521
Sum omløpsmidler	1 687 525	1 003 336
SUM EIENDELER	1 702 985	1 028 182

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		



Annen egenkapital	1 370 413	817 675
Sum opptjent egenkapital	1 370 413	817 675
Sum egenkapital	1 370 413	817 675
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	304 578	196 430
Annen kortsiktig gjeld	27 994	14 078
Sum kortsiktig gjeld	332 572	210 508
Sum gjeld	332 572	210 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 702 985	1 028 182



Organisasjonsnr: 983 951 139
B/S GRASHOLMBRYGGÅ

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1534

S/E Grasholmbryggå



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.

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 18:30, Stavanger Seilforenings lokaler på Sølyst.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Sameiet's årsmøter, form og farge
7. Utforming av vindskjerming på balkong
8. Hekk og beplantning
9. Bygningsmessige endringer
10. Retningslinjer for installasjon av varmpumper
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valgkomité
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E Grasholmbryggå



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joakim Nordbø foreslått. Protokollvitner velges i årsmøte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap og årsrapport.pdf

Sak 6

Sameiet's årsmøter, form og farge

Forslag fremmet av:
Leif A Skivik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har nå siden covid slo til arrangert elektroniske sameiemøter/ årsmøter, da dette den gang var ett krav i forhold til covid-situasjonen. Noe som har fortsatt siden, selv om dette på ingen måte er påkrevd.

Å ha disse møtene elektronisk, reduserer det sosiale aspektet med møtene, og er i stor grad til hinder for åpne og gode diskusjoner i forhold til sameiets ve og vel, samt veien fremover. Jeg mener det er viktig at vi tar et skritt tilbake og re-etablerer tidligere prinsipp ved å kalle inn til fysiske møter, slik vi gjorde tidligere. Sameiets styre vil derved ha en langt bedre mulighet til å presentere forrige periode's resultater og gjøremål, samt planene og



budsjettet for kommende periode. Deltagende sameiere vil kunne stille spørsmål, kommentere/ argumentere og belyse sine standpunkt/ konklusjoner forutfor

de avstemminger som skal foretas.

070224, Leif A. Skivik

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget om at årsmøte/ generalforsamling avholdes fysisk dersom dette er mulig.

Forslag til vedtak

Sameie-møter/ årsmøter skal i all hovedsak innkalles som fysiske årsmøter, hvor sameierne møtes på ett dertil egnet sted iht. innkallingen.

Dersom myndighetene setter begrensninger i forhold til fysiske møter, skal det kalles inn til elektroniske møter, slik det praktiseres i dag.

Sak 7

Utforming av vindskjerming på balkong

Forslag fremmet av:

Bente C. Iversen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ser behov for en presisering av vedtektene når det gjelder § 7, punkt 7 for å ha klarere retningslinjer for hva sameiere kan gjøre.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget om utforming av vindskjerming på balkong. Styret anbefaler å sette maks høyde på vindskjermingen oppå rekkverket til 50 cm.

Forslag til vedtak

Vedtektene § 7, 2 ledd, nr. 7 endres slik (STORE BOKSTAVER):

«Installere vindskjerming på balkongen. Vindskjermingen skal utformes I GJENNOMSIKTIG FARGELØST GLASS og må monteres på eksisterende rekkverk.»

Vedlegg

2. 1534 Grasholmbryggå sameie.pdf



Sak 8

Hekk og beplantning

Forslag fremmet av:

Bente C. Iversen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En langvarig konflikt viser at det er behov for tydeligere vedtekter med tanke på hekker og annen beplantning. Vi mener at gjeldende vedtekter er ikke presise nok og vi foreslår et tillegg til paragraf 6 for at sameiere og styret skal ha klarere føringer på hva som er tillatt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme MOT forslaget slik det er beskrevet.

Begrunnelse for å stemme MOT forslaget:

Her blander beboer høyde på hekk og beplantning med sameiets utforming av levegger/gjerder som skal skjerme mot direkte innsyn til den enkeltes uteareal.

Når det gjelder høyde på hekk og beplantning skal denne følge gjeldene praksis i sameiet.

Forslag til vedtak

Det vedtas et tillegg til vedtektene § 6, 8 ledd, i tråd med følgende (I STORE BOKSTAVER):

«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. ETABLERING AV HEKK OG ANNEN BEPLANTNING, OG HØYDE PÅ DETTE, I BRUKSGRENSEN MELLOM ENHETER/EIERSEKSJONER ELLER MOT VEI/BRYGGE, KREVER SKRIFTLIG GODKJENNING AV BERØRT(E) NABO(ER). DETTE FOR Å IVARETA DEN ENKELTE EIERSEKSJONS UTSIKT, UTSYN, SOL OG LYSFORHOLD.»

Sak 9

Bygningsmessige endringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Alle sameiets boenheter mot sjøen, med terrasser vegg i vegg, har en fast levegg.

Styret ser ingen grunn til at beboerne i husrekken 15 til 18 ikke skal kunne sette opp samme skjerming mot direkte innsyn som alle andre beboere i sameiet har. Sameiets opprinnelig arkitekt har utformet retningslinjer for utforming av levegger også her. Disse skal legges til grunn dersom beboerne ønsker å sette opp levegger.

I henhold til vedtektenes § 7 er styret gitt tillatelse til, etter søknad fra sameier, å godkjenne bygningsmessige endringer uten at de skal måtte tas opp på årsmøte.

Styret ønsker å presisere at godkjenning av berørte naboer kun gjelder bygningsmessige endringer, ikke for eksempel høyde på hekk og beplantning.



Styrets innstilling

Styret stemmer FOR tillatelse av oppsetting av levegger i husrekken 15 til 18 dersom beboerne ønsker slik levegg. Eventuell oppsetting av levegg bekostes av seksjonseier.

Forslag til vedtak

Det tillates oppsetting av levegger i husrekken 15 til 18 som utformet av Brandsberg-Dahls arkitekter.

Vedlegg

3. Skjerming.pdf

Sak 10

Retningslinjer for installasjon av varmepumper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Retningslinjer legges til i formingsveileder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget til utforming av varmepumper som det foreligger.

Forslag til vedtak

Retningslinjer legges til i formingsveileder.

Vedlegg

4. retningslinjer-for-installering-av-varmepumper2015-09-29 (1) (2) (1).pdf

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

Sak 12

Valgkomité



Roller og kandidater

Valg av 2 komitémedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som komitémedlem:

- Olga Marie H Mackay
- Svein Berg

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styrets medlemmer velger styreverv og ansvarsområde på konstituerende møte etter årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i årsmøte

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brit Kalvig
- Carl Olaf Due
- Erik Vagle

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jakob Lund
- Thorbjørn Haraldsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olga Marie H Mackay	Grasholmbryggå 43 B
Styremedlem	Carl Olaf Due	Grasholmbryggå 40 B
Styremedlem	Dag André Kvernstrøm	Grasholmbryggå 46 C
Styremedlem	Jakob Lund	Grasholmbryggå 31 A
Styremedlem	Siv R Røisland	Grasholmbryggå 39 B
Varamedlem	Torbjørn Haraldsen	Grasholmbryggå 24 A
Varamedlem	Hanne Rønhovde	Grasholmbryggå 48 C

Valgkomiteen

Svein Berg	Grasholmbryggå 51 B
Kari Grøndal	Grasholmbryggå 43 A
Per Simonsen	Grasholmbryggå 27 A

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om S/E Grasholmbryggå

Sameiet består av 82 seksjoner.

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

STYRETS ARBEID

Det har blitt gjennomført 13 styremøter siden forrige ordinære årsmøte. I tillegg har medlemmer av styret gjennomført flere eksterne møter med de andre sameiene på Grasholmen samt møter med våre avtalepartnere og kommunens representanter i forbindelse med arbeid på bybrua.

Det ble avholdt et ekstraordinært (digitalt) årsmøte den 19.05.23 for å behandle en søknad om re-seksjonering fra Finn Oftedahl. Søknaden ble godkjent.

Sameiet består nå av 82 eier seksjoner.

ARBEIDSGRUPPER

Det er opprettet en arbeidsgruppe for å planlegge og følge opp beplantning og bruk av våre fellesarealer. Gruppen består av Siv Røisland, Gro Gregersen og Cecilie Due.

Brygge og bryggeanlegg har en arbeidsgruppe bestående av Carl Olaf Due og Torbjørn Haraldsen.

Styret ønsker å opprette en arbeidsgruppe som kan assistere bygnings ansvarlig med oppfølging av bygg og anlegg og tar gjerne imot medlemmer som har lyst og anledning til å bistå i dette arbeidet.

Styret har i perioder bruk for juridisk rådgivning. Dersom vi har beboer som kunne tenke seg å assistere styret med slik rådgivning hadde det blitt satt pris på. Ellers bruker vi OBOS sin juridiske avdeling ved behov.

DUGNAD

Det er gjennomført to dugnader i 2023. En vår dugnad (før 17 mai) og en høst dugnad (når bladene har falt/før vinteren). Styret takker for godt fremmøte. Det er en glede at så mange frivillig stiller opp for felleskapet og det viser at vi har et godt naboskap.

VEDTEKTER

Styret har i siste periode jobbet med sameiets vedtekter. Styret ønsker å skille det rent juridiske og økonomiske fra utforming, form og farge. Styret ønsker også å oppdatere, presisere og forenkle gjeldene vedtekter og regelverk.

I tillegg til gjeldende vedtekter har vi reglement for båthavnen, garasjeanleggene og fellesarealer.

Styret jobber for å ferdigstille en formingsveileder samt retningslinjer for installasjon av varmpumper og retningslinjer for installasjon av ladestasjoner. Sameiets styrende dokumenter vil da inkludere alle de overfor nevnte vedtekter og regelverk.

Arbeidet med den styrende dokumentasjonen er omfattende og krever innsats både fra styret, forvalter og jurister. Arbeidet forsetter i neste periode.

AVTALER

Sameiet har løpende avtaler med følgende leverandører:

OBOS, avtale om forvaltning. Kontaktperson er Joakim Nordbø

FLOTTE RANDABERG, avtale om vaktmestertjenester og løpende vedlikehold. Denne kan også benyttes av beboerne privat. Kontaktperson er Trygve Dyngeland

RYGG OG MYRLAND, avtale om byggetjenster og større prosjekter. Denne avtalen kan også benyttes av beboerne privat. Styret anbefaler å bruke Rygg og Myrland ved vedlikehold og utskiftning av dører og vinduer. Kontaktperson er Trond Rygg.

FISKÅ avtale om vedlikehold av brygger og bryggeanlegg.

GAPO, avtale om fortløpende service på garasjeportene.



AUTRONICA, avtale om årlig service på brannslukningsapparater.

VEDLIKEHOLD

Styret har vært i kontakt med leverandør av vedlikeholdstjenester og venter tilbud på en detaljert vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Planen er å sjekke og evaluere alle deler av sameiets bygninger og anlegg, inklusive brygger, garasjer og ute parkering for deretter å iverksette planer for kort- og langsiktig vedlikehold av vårt etter hvert «aldrende» anlegg. Alle prognoser viser at været blir «våtere og villere» i tiden fremover.

Styret ønsker å forebygge skader i den grad det lar seg gjøre. Installasjon av nye pipehatter og ventilasjons hatter er på plass og har redusert antall lekkasjer fra pipe/tak betraktelig. Vi har derimot opplevd flere lekkasjer inne i boenhetene og ber alle sørge for godt vedlikehold og rens av kjøkkenventilator (Villavent anlegg), rør, sluker og utskifting av gammelt utstyr. Det antas at levetiden for f.eks. varmtvannsbereder er ca 15 år. Minner også om påbudt installasjon av vannstopper i rom uten sluk. Styret anbefaler i tillegg alle å installere komfyrvakt.

Det lekker litt fra taket i hoved garasjen. Denne ser ut til å komme fra dekket over og vil bli undersøkt 11a tidlig vår. Husk å melde fra til styret (på VIBBO) dersom dere oppdager feil og mangler som må sjekkes ut.

I forbindelse med ENØK tiltak har sameiet nå byttet ut gamle lyskilder i hoved- og i Sophus garasjen. Vi har også fått installert egen måler for utebelysning. Flere ENØK tiltak undersøkes og følges opp av styret fortløpende. Vi ber alle som bruker brygge strøm å begrense bruken til det mest nødvendige.

BESKJÆRING

Styret har nylig gått befarings og ser at enkelte busker og trær er blitt for høye og trenger beskjæring. Busker og trær bør ikke bli høyere enn ca 180 cm fra bakkenivå. Dette for å unngå skade på heller og belegningsstein samt velt pga skrinn jord. Sameiet besørger beskjæring av busker og trær på fellesarealene. Trær og busker som står på uteareal som er til eksklusiv bruk for beboerne skal beskjæres av bruker. Flotte Randaberg kan være behjelpelig med beskjæring hvis ønskelig. Sameiet kan, dersom pålegg om beskjæring ikke etterfølges, utføre beskjæringen og belaste bruker for kostnaden.

PROSJEKTER

Vi meldte i fjor at vi skulle vaske fasadene. Fasadevasken måtte da dessverre utsettes. Nå har vi utsatt denne til etter at arbeidet med oppgradering og reparasjon på bybrua er ferdig. Arbeidet på bybrua både støyer og støver. Styret har vært i kontakt med prosjektleder for å begrense nattarbeid (støy) i sommer og ser på mulighet for at kommunen vil dekke Fasadevask når prosjektet blir ferdig. Arbeidet på bybrua har også lagt begrensninger på parkeringsplassene våre under brua i perioder. Kommunen beklager og sier at de begrenser stengning, men at dette er helt nødvendig i korte perioder.

Tunet er blitt oppgradert med ny trampoline. Det er plantet en liten mark eng og satt opp feste for juletre. Det vil bli en markering ifm tenning av juletreet på første søndag i advent i årene fremover. Arbeidsgruppen for beplantning ser på muligheten til å plante noen frukttrær, bærbusker og muligens en plantekasse til urter. Styret takker medlemmene for innkjøp og planting av løker og sommerblomster. Vi har hatt nydelige blomsterbed og kasser de siste årene.



PARKERING OG LAGRING

Vi opplever i perioder at enkelte setter fra seg utstyr på parkeringsplassene våre, både ute og inne, og som ikke hører hjemme der. Det være seg bobiler, traller, båter og kjøretøy som ikke er kjøredyktige eller lagres over lang tid. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene til annet enn det de er beregnet til. Styret ber beboerne lese vedtektene og fjerne det som ikke hører hjemme der.

NB Gjelder spesielt alt brennbart materiell som ved, maling, møbler o.l.

Styret minner om forbud mot parkering i gatene på Grasholmen. Det er tillatt med korte stopp i forbindelse med henting og levering av varer, tjenester og personer.

SYKKELPARKERING

Vi opplever igjen at det står mange sykler som ikke er i bruk i garasjene og ber eierne sjekke sine sykler. Merk syklene med navn og fjern de som ikke lenger er i bruk. Vennligst påse at det ikke står sykler i inngangene der de er til hinder for fri ferdsel.

Det er stor etterspørsel etter sykkelparkering. Styret ser på mulighet for å få utvidet tilbudet, gjerne i samarbeid med de andre sameiene på Grasholmen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning el-bil.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 354 953.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 946 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Budsjettert med kr 20 000

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Grasholmbryggå.

Lån

S/E Grasholmbryggå har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med en økning på 6%

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 2024.

Budsjettet er basert på 8,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i B/S Grasholmbryggå

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for B/S Grasholmbryggå som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. Mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 689 494	2 540 868	2 583 000	2 745 000
Andre inntekter	3	9 967	5 806	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 699 461	2 546 674	2 583 000	2 745 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	12	-9 386	-9 386	0	-9 386
Revisjonshonorar	6	-9 375	-8 875	-7 100	-9 000
Forretningsførerhonorar		-139 600	-134 213	-143 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-28 934	-116 432	-55 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-357 735	-1 176 093	-766 500	-964 000
Forsikringer		-653 015	-581 375	-640 000	-718 000
Kommunale avgifter	9	-18 356	-18 356	-19 500	-20 000
Energi/fyring		-252 679	-266 138	-259 000	-259 000
TV-anlegg/bredbånd		-377 486	-362 294	-363 840	-363 840
Andre driftskostnader	10	-294 241	-239 654	-249 000	-254 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 226 382	-2 998 392	-2 588 515	-2 867 801
DRIFTSRESULTAT		473 079	-451 718	-5 515	-122 801
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	79 659	67 238	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		79 659	67 238	0	0
ÅRSRESULTAT		552 738	-384 480	-5 515	-122 801
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		552 738	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-384 480		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	15 461	24 847
SUM ANLEGGSMIDLER		15 461	24 847
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 392	815
Driftskonto OBOS-banken		1 313 610	590 809
Sparekonto OBOS-banken		105 716	152 902
Sparekonto OBOS-banken II		265 806	258 809
SUM OMLØPSMIDLER		1 687 525	1 003 336
SUM EIENDELER		1 702 985	1 028 182
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 370 413	817 675
SUM EGENKAPITAL		1 370 413	817 675
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 945	14 029
Leverandørgjeld		304 578	196 430
Annen kortsiktig gjeld	13	49	49
SUM KORTSIKTIG GJELD		332 572	210 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 702 985	1 028 182
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 27.02.2024
Styret i B/S Grasholmbryggå

Olga Marie H Mackay

Dag André Kvernstrøm

Jakob Lund

Carl Olaf Due

Siv R Røisland

**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	1 897 104
Kabel-TV	364 598
Båtplass	236 700
Avregning el-bil	105 328
Garasjeleie	71 280
Forretningslokale	12 216
Bod	2 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 689 494

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning el-bil, manuelt innkrevd	9 918
Regnskapskorrigeringer	49
SUM ANDRE INNETEKTER	9 967

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2022/2023, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 462, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 684
SUM KONSULENTHONORAR	-28 934

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 554
Drift/vedlikehold elektro	-187 431
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 516
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 435
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 122
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 677
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-357 735

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 356
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-18 356

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 280
Driftsmateriell	-7 438
Lyspærer og sikringer	-10 919
Vaktmestertjenester	-200 520
Snørydding	-38 281
Andre fremmede tjenester	-1 612
Trykksaker	-1 333
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 462
Telefon, annet	-6 639
Porto	-1 505
Gaver	-2 000
Bank- og kortgebyr	-3 823
Velferdskostnader	-11 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-294 241

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken		3 935
Renter av sparekonto i OBOS-banken		9 811
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		172
Kundeutbytte fra Gjensidige		65 741
SUM FINANSINNEKTER		79 659

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin		
Tilgang 2020	25 321	
Avskrevet tidligere	-13 082	
Avskrevet i år	-5 064	
		7 175

FARTSDEMPERE

Tilgang 2020	21 612	
Avskrevet tidligere	-9 004	
Avskrevet i år	-4 322	
		8 286

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		15 461
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 386
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr		-49
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-49



Annen informasjon om sameiet

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. 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.



VEDTEKTER FOR SAMEIET GRASHOLMBRYGGÅ

(Vedtatt på Sameiermøte den 27.03.2023)

§ 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 seksjonseiernes 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. Seksjonseieme 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

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 27.03.2053.

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 27.03.2053, midlertidig bruksrett til et klart avgrenset uteareal i forlengelse av bruksenheten.

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 sameieme 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 tilbake stille 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. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 sameiere 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

Levegg mellom nr. 15A, 16A og 17

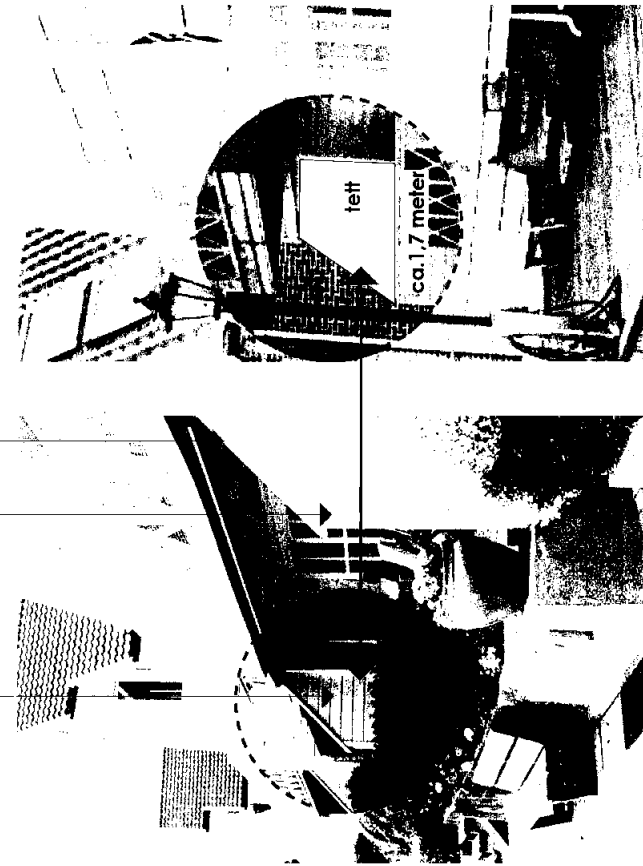
Enkel illustrasjon

Her viser 3 like levegger mellom boenheten. Utførelse 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 kledding og NCS farge som eks. kledding. Skrå fra ytterkant hjørne til ytterkant topp rekkverk. ca. 1700 mm dybde mot rekkverk.



Eks. situasjon



Ny situasjon



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

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

Levegg mellom nr. 15A, 16A og 17

Engelsminnegt. 16a, 4008 Stavanger

Tegn.nr.: A-502

Tlf. + 47 952 29 067

Målestokk:

Epost: post@bda.no

Dato: Skjerming, 2021

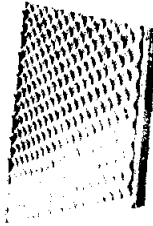
www.bda.no (A3)

Levegg og beplantning mellom nr.17 og 18

Enkel illustrasjon

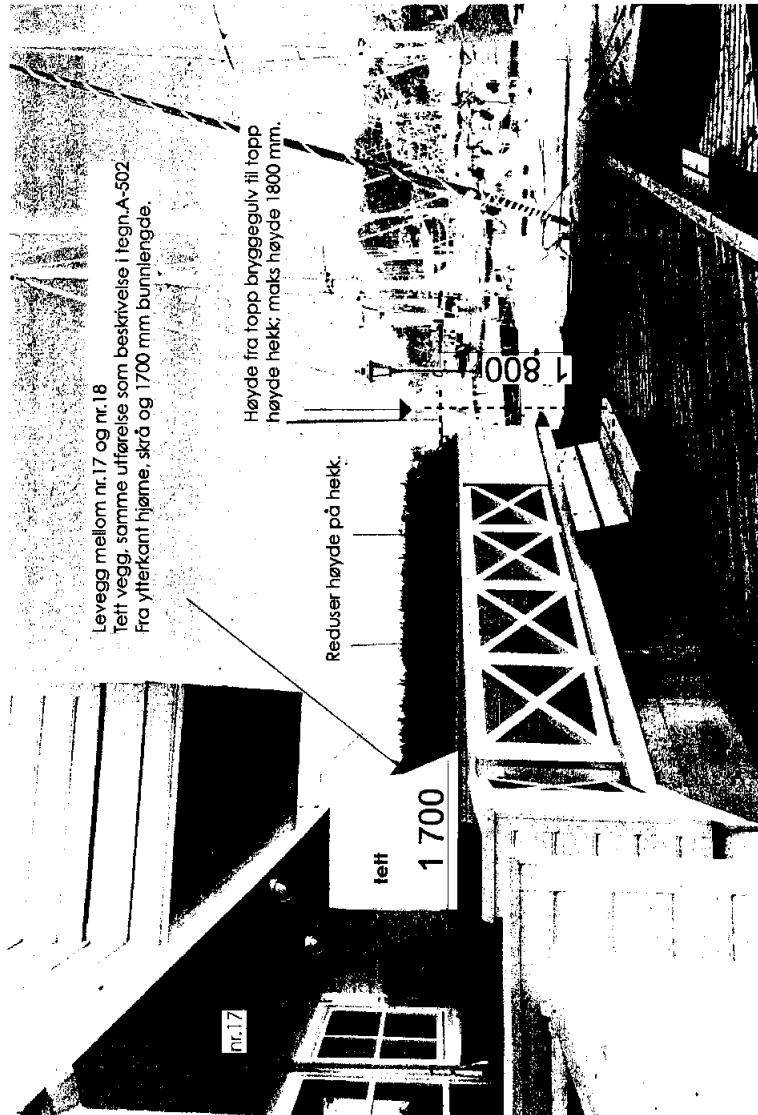
Her viser levegg og beplantning mellom boenhet nr.17 og nr.18. Utførelse skal ha samme kvalitet og detaljering som tilsvarende løsning i sameie. Se illustrasjon og beskrivelse tegn.nr. A-502

Levegg og beplantning sett fra nr.18



Levegg mellom nr.17 og nr.18
Tett vegg, samme utførelse som beskrivelse i tegn.A-502
Fra ytterkant hjørne, skrå og 1700 mm bunnlengde.

Levegg og beplantning sett fra nr.17



Levegg mellom nr.17 og nr.18
Tett vegg, samme utførelse som beskrivelse i tegn.A-502
Fra ytterkant hjørne, skrå og 1700 mm bunnlengde.

Høyde fra topp bryggegulv til topp høyde hekk, maks høyde 1800 mm.

Reduser høyde på hekk.

tett
1 700

1 800

Reduser høyde på hekk.

tett
1 700

nr.18

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

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

Levegg mellom nr.17 og nr.18

Engelsminnegt. 16a, 4008 Stavanger

Tegn.nr. A-503

Tlf. + 47 992 29 067

Målestokk:

Epost: post@bda.no

Dato: Skjermingsprosjekt

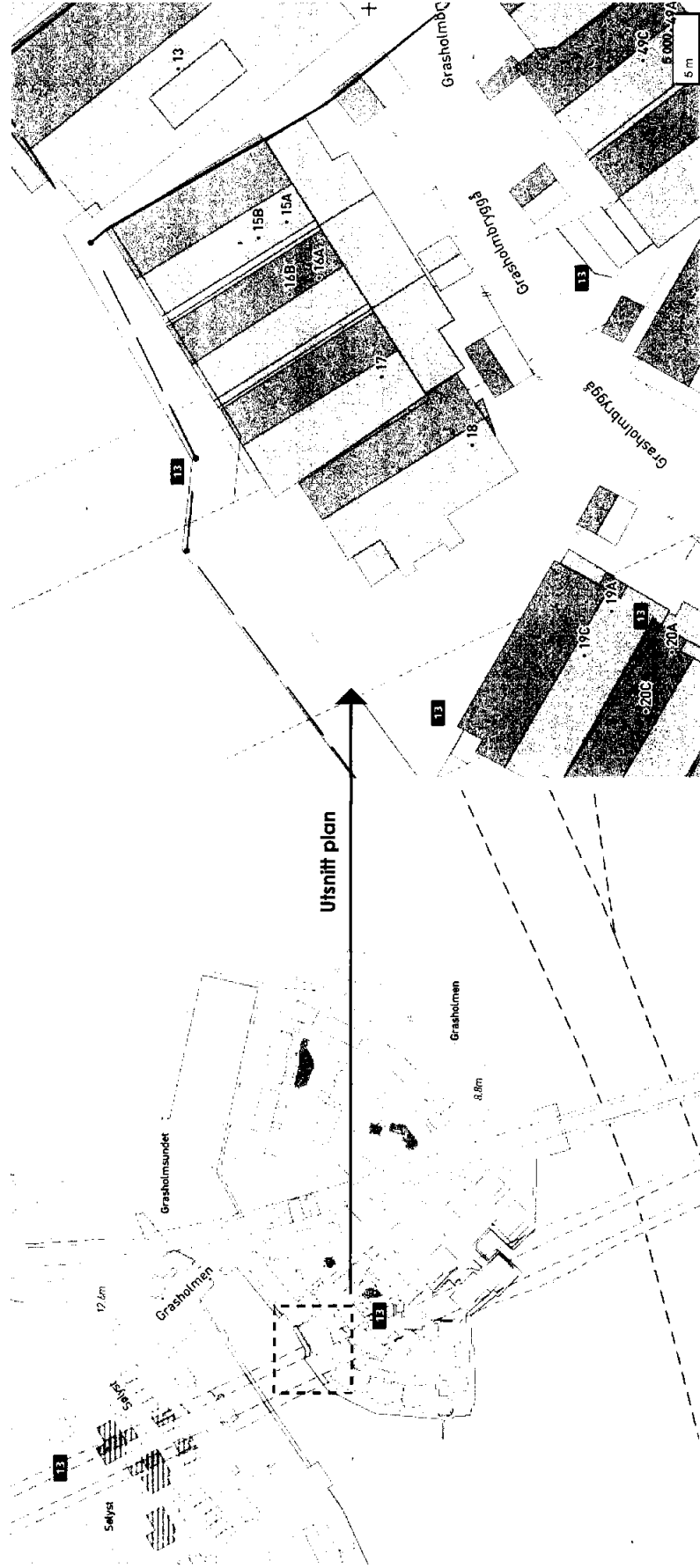
www.bda.no (A3)

Levegg og beplantning

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

Vurdering av Grasholmbryggå 15-18 tilsier 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.

Grasholmbryggå nr. 15, 16, 17 og 18



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

Grasholmbryggå nr.15-18
 Engelsenmett. 16a, 4008 Stavanger

tegn.nr. A-501
 Tlf: +47 992 29 067

Målestokk:
 Epost: post@bda.no

Dato: Skjermingsregulering
 www.bda.no (A3)



Retningslinjer for installering av varmepumper

- Utgangspunktet for disse retningslinjene er at oppsett av varmepumpe krever et inngrep i utvendig bygningsdel, og utvendig bygningsdel regnes som fellesareal i vårt sameie samt at støy fra utedelen direkte eller indirekte påvirker andre sameiere.
- Søknad om installering og plassering av varmepumpe skal derfor sendes styret for godkjenning. Berørte naboer skal varsles på forhånd av søker om installering og plassering. Søknadskjema ligger vedlagt.
- Etter at søknad er signert og godkjent av eier og relevante naboer skal det utføres en befaring der en person fra styret er til stede. Under befaringen skal leverandør av varmepumpen anbefale type varmepumpe og hvor utedelen bør plasseres
- Det er forbudt å installere varmepumper selv uten nødvendig kompetanse. Installatører skal ha et personlig F-gass-sertifikat (det er ikke tilstrekkelig at en annen person i firmaet har dette). Derfor må det kun kjøpes varmepumper av seriøse leverandører. NOVAP, Norske varmepumpeforening, har liste over godkjente forhandlere av varmepumper. Disse har normalt egne montører eller kan anbefale slike.
- Utedelen monteres på plant gulv på en ramme eller på braketter festet til vegg. Det skal brukes vibrasjonsdempere tilpasset varmepumpen.
- Den som monterer varmepumpe er selv ansvarlig for vedlikehold og at den må demonteres for beboerens egen regning dersom fasaden skal rehabiliteres, og at den som monterer pumpen tar ansvar for skader på fasaden når pumpen fjernes.
- Dersom pumpen forårsaker støy utover godkjent/tillatt støynivå, eller på annen måte er til sjenanse for naboer, må dette utbedres for eiers regning. Alternativt vil styret vurdere tiltak for å få pumpen flyttet eller fjernet for eiers regning.

Lokale forhold og varmepumpens utforming kan påvirke lydreduksjon ved større avstand. Hvis en varmepumpe har støydata f.eks. 49 dB(A) – så er det 1 meter fra varmepumpen og 0,8 meter under enheten. Lydnivået reduseres med 6 dB pr avstandsfordobling. Ved dette eksempel, så er lydnivået på 43 dB ved 2 meters avstand og 31 dB ved 4 meters avstand.

- Styret har bestemt at utedelen målt i fra 1 m avstand ikke skal ha høyere støynivå en 43dB(A) på full effekt. Dette er varmepumper på max ca. 5,7 / 5,9 kw. Dette skal dokumenteres med et godkjent støy data blad som skal legges ved søknadden.
- Utedelen bør monteres på grunnmur/betongvegg og må monteres slik at den ikke forårsaker vibrasjon i vegg. Den må aldri monteres på trevegg som deles med nabo
- Det skal monteres et varmepumpehus over utedelen for å skjule denne. Det er viktig at det er god luftsirkulasjon rundt enheten (slik at den ikke trekker inn luften den blåser ut). Generelt bør lamellåpningen i areal være anslagsvis dobbelt så stort som utblåsningsarealet på varmepumpen (diameter på



vifteåpningen i front). Lamellene i huset må ikke være for tverrstilte eller vende for mye ned. Varmepumpene suger også luft fra undersiden, så husene må ikke gå ned til bakkenivå eller dekkes til med snø på undersiden. Sidelamellene kan ha samme avstand mellom lamellene som i front. Se bilde 2. eksempel på ok varmpumpehus.

- Eventuelle skader som har sin årsak i montering eller demontering av varmpumpen må utbedres for eiers regning. Kostnader som påløper i tilknytning til at pumpen må de- og monteres som følge av tiltak som iverksettes av styret, må også dekkes av eier.
- Nevnte retningslinjer vil følge boligen ved et salg.

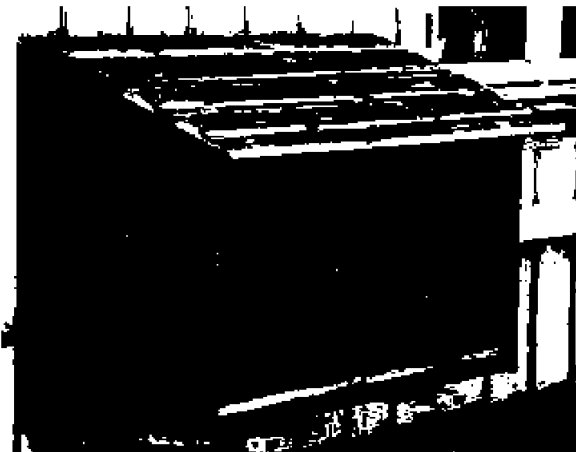
Plassering av utedel - oppsummering

1. Monteringsanvisninger til leverandøren skal følges.
2. Den skal monteres slik at vibrasjoner ikke overføres til konstruksjonen. Utedelen må aldri monteres direkte på trevegger som deles med naboer
3. Utedelen må være tilgjengelig for service og vedlikehold, derfor kan den ikke monteres fritt høyt oppe på en høy vegg.
4. Utedelen skal monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu.
5. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
6. Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler
7. Eier er pålagt å tegne service avtale. Det sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2års intervall.
8. Utedelen må plasseres slik at den ikke tettes igjen med snø. Dette vil redusere ytelsen drastisk. Tilpassede innbyggingssjalusi kan benyttes for å redusere snø inntrengning.
9. Utedelen må ha god luftsirkulasjon på alle sider. Minimumskrav er gitt i monteringsinstruksen fra leverandøren (kan variere noe fra modell til modell).
10. Generelt skal varmpumpen være minst mulig synlig for andre sameiere. Det er ikke adgang til å henge utedelen fritt på en vegg mer enn 1 m fra bakke- eller terrassegulvnivå. Enheten skal dekkes av ett varmpumpe hus. Det skal ha samme farge som vegg bak enhet.



Grasholmbryggå sameie

Revisjon 02
Side 3 av 3



Bilde 1 eksempel på varmepumpe hus – Generelt bør lamellåpningen i areal være anslagsvis dobbelt så stort som utblåsningsarealet på varmepumpen (diameter på vifteåpningen i front).

Vedlegg 4

rettsliggjor-for-installering-av-varmepumper2015-09-29 (1) (2) (1).pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 1534 Selskapsnavn: S/E Grasholmbryggå

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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