



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 182 805	2 156 706
Sum inntekter		2 182 805	2 156 706
Kostnader			
Lønnskostnad		82 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 314	
Annen driftskostnad		2 688 967	1 625 703
Sum kostnader		2 774 856	1 711 278
Driftsresultat		-592 051	445 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 060	53 997
Sum finansinntekter		53 060	53 997
Annen finanskostnad		91	
Sum finanskostnader		91	0
Netto finans		52 969	53 997
Ordinært resultat før skattekostnad		-539 082	499 425
Ordinært resultat etter skattekostnad		-539 082	499 425
Årsresultat		-539 082	499 425
Totalresultat		-539 082	499 425
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-539 082	499 425
Sum overføringer og disponeringer		-539 082	499 425



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 619	
Sum varige driftsmidler		43 619	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 619	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			280
Andre fordringer		38 636	123 451
Sum fordringer		38 636	123 731
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 335	1 900 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 335	1 900 171
Sum omløpsmidler		1 517 971	2 023 903
SUM EIENDELER		1 561 590	2 023 903

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 400 823	1 939 905
Sum opptjent egenkapital		1 400 823	1 939 905
Sum egenkapital		1 400 823	1 939 905
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		112 388	65 814
Annen kortsiktig gjeld		48 379	18 183
Sum kortsiktig gjeld		160 767	83 997
Sum gjeld		160 767	83 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 561 590	2 023 903



Årsmøte 2021

S/E Grasholmbryggå
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i S/E Grasholmbryggå. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1534>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollfører
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Høyde på hekk mellom Grasholmbryggå 17 og 18
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E Grasholmbryggå

Olga Marie H Mackay

Svein Berg

Torbjørn Haraldsen

Arild Nordam

Per Simonsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollfører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Klaus Vikesdal Petersen fra OBOS foreslås.

Forslag til vedtak

Klaus Vikesdal Petersen er valgt.



Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigve Kaada og Trond Einar Hansen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap.pdf



S/E Grasholmbryggå

ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Torbjørn Haraldsen	Grasholmbryggå 24 A
Styremedlem	Arild Nordam	Grasholmbryggå 36 B
Styremedlem	Per Simonsen	Storgata 7 C
Varamedlem	Einar Iversen	Grasholmbryggå 17
Varamedlem	Leif A Skivik	Grasholmbryggå 21 B

Valgkomiteen

Trond Einar Hansen	Båtplass Nr 16
Arnfinn Nergaard	Grasholmbryggå 23 B
Leif A Skivik	Grasholmbryggå 21 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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.

Styrets arbeid

Velkommen til årsmøte i BS Grasholmbryggå

På grunn av gjeldende restriksjoner ifm Covid-19 vil også årets møte avholdes digitalt.

Dugnader har vist seg vanskelig å gjennomføre i disse koronatider men en redusert dugnad ble gjennomført i fjor høst. Noen av sameiets ildsjeler, tusen takk til disse, sørget for utplanting av sommer blomster og løk til vårens blomstring.

Vi gjenopptar tradisjonen med dugnad og påfølgende grillfest for store og små så snart det lar seg gjennomføre. Om ikke før 17 mai, som tradisjonen tilsier, så til høsten som i fjor.

Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 11 styremøter i perioden.

Saker som drøftes på alle møter gjelder generell forretningsførsel samt drift og vedlikehold av bygg og anlegg. I tillegg drøftes diverse henvendelser fra beboerne. Styret har jevnlig møter med sameiets hovedleverandører som Obos, Rygg og Myrland, Flotte Randaberg, Fiskå, Vik Ørsta og andre. I tillegg kommer møter ifm prosjektarbeid og reparasjoner.

Arbeid og prosjekter avsluttet i perioden

- ny TV/internett leverandør er på plass
- lekkasjeproblemer i 15 og 16 a er utbedret, maling av ny kledning gjenstår
- omfattende vedlikehold og reparasjoner på brygger og utriggere er utført
- tunet over garasjen er ryddet for farlige vekster, råtnete lekeapparater og benker
- i Sophus er garasjeport reparert og installasjon av automatisk åpner installert
- hjertestarter er montert ved inngang til garasje mellom nr 42 og 43
- fartshumper er installert i begge ender ved inn/utkjørsel til sameiet
- Brann og sikkerhetskontroll er utført i garasjer og fellesanlegg
- gjennomgang av gjeldende forsikringsordninger er utført

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



S/E Grasholmbryggå

I kommende periode planlegges blant annet:

Videre oppfølging av lekkasjeproblematikken, herunder lekkasje fra tak, dvs piper og ventiler, sløyser og takrenner. Styret har mottatt tilbud om ettersyn, reparasjon og installasjon av tak hatter på alle boenheter.

Fristen for installasjon av automatiske lekkasjestoppere er 1 juli 2021.
Denne saken må styret følge opp.

Videre oppgradering og vedlikehold av brygger og utriggere

Oppgradering av tun over garasjen, herunder ny hekk/skjerming av lekeplass, nye lekeapparater og sitteplasser.

Få på plass nødutgang fra Sophus garasjen

Sameiet har rukket å være i drift i over 30 år og krever stadig mer vedlikehold. De siste årene har vi opplevd store problemer med lekkasjer. Forsikringsselskapet vårt har pålagt alle seksjonseiere å installere automatisk lekkasjestopper i alle rom uten sluk. Styret ber alle følge opp boligsjekken som ble sendt ut og minner alle om vedlikeholdsplikten som er beskrevet i vedtektene.

Styret vil i kommende periode ferdigstille arbeidet med oppdatering av vedtektene og innføring av en formingsveileder. Vedtektene må oppdateres iht nye lover og regler og skal håndtere det rent juridiske mens formingsveilederen skal ivareta det estetiske og praktiske tilknyttet driften av sameiet.

Styret samarbeider med Obos sin juridiske avdeling hva angår vedtektene og med arkitektene Brandsberg Dahl for utforming av formingsveilederen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 182 805.

Dette er kr 33 805 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av strøm el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 774 856.

Dette er kr 779 897 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 539 083 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 357 204.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 856 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Er budsjettert med kr 23 000 for 2021.

Energikostnader

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



S/E Grasholmbryggå

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 475 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Grasholmbryggå.

Lån

S/E Grasholmbryggå har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Er budsjettert med 3% økning for 2021.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 148 720	2 103 996	2 149 000	2 240 000
Andre inntekter	3	34 085	52 710	0	35 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 182 805	2 156 706	2 149 000	2 275 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	13	-3 314	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 313	-5 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-126 813	-123 478	-127 000	-130 600
Konsulenthonorar	7	-82 619	-14 038	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 457 311	-426 570	-676 000	-856 000
Forsikringer		-431 943	-348 105	-383 000	-475 000
Kommunale avgifter	9	-22 072	-22 072	-23 000	-23 000
Energi/fyring		-117 516	-159 971	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 152	-290 618	-306 384	-306 384
Andre driftskostnader	10	-189 229	-235 477	-238 000	-227 060
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 774 856	-1 711 278	-1 994 959	-2 259 619
DRIFTSRESULTAT		-592 051	445 428	154 041	15 381
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	53 060	53 997	0	0
Finanskostnader	12	-91	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		52 969	53 997	0	0
ÅRSRESULTAT		-539 083	499 425	154 041	15 381
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	499 425		
Fra opptjent egenkapital		-539 083	0		





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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	43 619	0
SUM ANLEGGSMIDLER		43 619	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 818	9
Kundefordringer		0	280
Forskuddsbetalte kostnader		1 426	74 560
Andre kortsiktige fordringer	14	32 392	48 882
Driftskonto OBOS-banken		423 545	849 441
Sparekonto OBOS-banken		799 685	795 852
Sparekonto OBOS-banken II		256 105	254 878
SUM OMLØPSMIDLER		1 517 971	2 023 903
SUM EIENDELER		1 561 590	2 023 903
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 400 823	1 939 905
SUM EGENKAPITAL		1 400 823	1 939 905
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 827	18 183
Leverandørgjeld		112 388	65 814
Annen kortsiktig gjeld	15	20 552	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		160 767	83 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 561 590	2 023 903
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 10. 02. 2021
Styret i B/S Grasholmbryggå

Olga Marie H Mackay

Svein Berg

Torbjørn Haraldsen





Arild Nordam

Per Simonsen



**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 534 956
Bredbånd/kabel-TV	306 240
Båtplass	225 000
Garasje	68 040
Forretningslokale	12 216
Bod	2 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 148 720

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm el-bil	33 903
Korrigeringer på reskontro	182
SUM ANDRE INNETEKTER	34 085

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 575

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





Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-38 094
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-11 400
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-869
Andre konsulentonorarer	-32 256
SUM KONSULENTHONORAR	-82 619

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-688 362
Drift/vedlikehold VVS	-16 605
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-572 496
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 259
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 729
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 621
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-1 240
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 457 311

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 072
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-22 072

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 426
Container	-6 110
Diverse leiekostnader/leasing	-1 408
Lyspærer og sikringer	-373
Vaktmestertjenester	-162 060
Snørydding	-1 475
Andre fremmede tjenester	-240
Trykksaker	-1 814
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-298
Telefon, annet	-5 970
Porto	-3 638





Bank- og kortgebyr	-3 917
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 229

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 060
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 735
SUM FINANSINNTEKTER	53 060

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-91
SUM FINANSKOSTNADER	-91

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertemaskin		
Tilgang 2020	25 321	
Avskrevet i år	-2 954	
		22 367

FARTSDEMPERE

Tilgang 2020	21 612	
Avskrevet i år	-360	
		21 252

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	43 619
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 314
--------------------------------	---------------

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil 2020, fakturert 2021	32 392
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 392

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-20 552
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 552





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557441804387

Dokument

Årsregnskap 2020

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2021-02-10 07:58:59 CET (+0100) av Klaus

Vikesdal Petersen (KVP)

Ferdigstilt den 2021-02-12 08:46:27 CET (+0100)

Initiativtaker

Klaus Vikesdal Petersen (KVP)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

klaus.vikesdal.petersen@obos.no

+4748283535

Signerende parter

Olga Marie H Mackay (OMHM)

+4793496077

 bank ID

Navnet norsk BankID oppga var "Olga Marie Haugen Mackay"

Signert 2021-02-10 09:29:38 CET (+0100)

Svein Berg (SB)

+4795209809

 bank ID

Navnet norsk BankID oppga var "Svein Berg"

Signert 2021-02-10 08:10:09 CET (+0100)

Torbjørn Haraldsen (TH)

+4790998636

 bank ID

Navnet norsk BankID oppga var "Torbjørn Haraldsen"

Signert 2021-02-11 12:00:45 CET (+0100)

Arild Nordam (AN)

+4790958682

 bank ID

Navnet norsk BankID oppga var "Arild Nordam"

Signert 2021-02-11 10:45:13 CET (+0100)

Per Simonsen (PS)

+4792281054

 bank ID

Navnet norsk BankID oppga var "Per Simonsen"

Signert 2021-02-12 08:46:27 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet,





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557441804387

kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Til årsmøtet i B/S Grasholmbryggå

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet B/S Grasholmbryggås årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning – B/S Grasholmbryggå



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 16. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Til: Årsmøtet i S/E Grasholmbryggå

Fra: Bente C og Einar Iversen, Grasholmbryggå 17

SAK: Høyde på hekk mellom Grasholmbryggå 17 og 18

Eiere av seksjonen Grasholmbryggå 18 har satt opp en hekk mot oss i nr 17 som etter hvert er blitt mye høyere enn vanlige gjerdehøyder i sameiet. Dette er ikke godkjent av oss og til stor sjenanse. Vi har derfor protestert på dette, og ettersom vi mener styret ikke følger sameiets vedtekter bringer vi saken opp for årsmøtet.

I følge vedtektene kan styret godkjenne at gjerde eller lignende settes opp dersom berørte naboer er enige i dette. Vi har sagt fra både til våre naboer Inger-Lise og Sigve Kaada og til styret om at vi ønsker at hekken mellom de to seksjonene skal ha vanlig gjerdehøyde (praksis på Grasholmen er 90 cm). Dette har styret avvist.

I september 2020 ba vi advokat i Huseiernes landforbund om en tolkning av vedtekter og gjeldende lover. Hun bekreftet at det er eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Naboloven kan ikke benyttes internt i sameiet. Hun skriver videre :

«Etter min oppfatning av sameiets vedtekter kan styret pålegge seksjonseier å holde hekken nede på et visst nivå. Det er styret som må henvende seg til seksjonseier, og det er styret som gir pålegg. Hvis seksjonseier ikke etterkommer pålegget er det styret som må gi varsel på grunnlag av mislighold av sameiets vedtekter.

Etter min oppfatning omfattes hekk av begrepsbruken «gjerde og lignende» i sameiets vedtekter»

Grunnen til at vi ønsker at hekken holdes nede er både at lysforholdene i seksjonens første etasje (stue mot Grasholmsundet) blir kraftig forringet (muligens ulovlig) i tillegg til at vi gjerne vil ha utsikten mot Stavanger sentrum, noe vi vil ha når hekken har vanlig høyde. Reguleringsplanen for området krever for øvrig kommunal godkjenning av «innhegninger».

Vi har, sammen med nåværende eier av 15A og tidligere eier av 16A , skriftlig protestert . Kaada har heller ikke spurt oss om det er ok (ref §7.5). Oss bekjent søkte Kaada om høyde på hekk ETTER at vi har sagt at vi er i mot dette.

Vi er blitt fortalt at «praksis» gjør at styret velger å ikke følge vedtektene – noe vi finner svært underlig og uheldig. At noen sameiere har tatt seg til rette tidligere kan og må ikke føre til at vedtektene i seg selv undergraves. Vi bor ganske tett i et sameie som Grasholmbryggå, og vi mener det er i alles interesse at området framstår velholdt og enhetlig. I dag er der ulike høyder på hekken mot brygga og mot oss. Bygningskroppen til nr 18 er trukket et godt stykke inn fra nr 17 og vår terrasse har en original skjerming slik at vi ikke ser direkte inn mot nr 18 (ut over det som er vanlig i resten av sameiet).

Vi ber om at årsmøtet pålegger styret å be Kaada redusere høyden på hekken og å holde den på maksimalt 90 cm.



Stavanger, 8 februar 2021

Hilsen Bente og Einar

Einar Einar
Bente



§ 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.

§ 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 partuell eller total skade, samt nødvendige utbedringer er Sameiet forpliktet til å reparere og gjenoppbygge anlegget.

Allt 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 gjerdet eller liknende uten godkjenning fra Sameiet.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmernes 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 vindsjerming på balkongen. Vindsjermingen 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.



Styrets innstilling på sak: Høyde på hekk mellom Grasholmbryggå 17 og 18

Det har kommet inn en sak fra beboerne i Grasholmbryggå (GHB) nr 17 til behandling på årsmøtet. Saken gjelder skjerming mot nabo, dvs. høyde på hekken mellom GHB 17 og 18.

Beboerne ber om at «årsmøtet pålegger styret å be Kaada (beboerne i nr 18) redusere høyden på hekken og holde den på maksimum 90 cm».

Tidligere, og nåværende styre, er av den oppfatning at normal høyde på skjerming (90 cm) ikke gjelder i dette tilfellet.

Alle terrasser i sameiet som ligger på grunnplan, bortsett fra rekken nr 15, 16 og 17, har skjerming til siden mot nabo for å hindre direkte innsyn til privat sitteplass. Skjermingen består av fast vegg i full høyde frem til enden av balkongen i etasjen over, ca to meter. Langs sjøen kommer i tillegg en skrånende vegg ut mot bryggen. I forkant av terrasse/hage er høyden på skjerming (gjerde, hekk) 90 cm.

Det er altså forskjell på høyden av skjerming på sidene mot naboens terrasse og sitteplass der man har direkte innsyn til privat bruksområde, og mot gangsoner, i dette tilfellet bryggen, der folk beveger seg forbi.

Beboerne i nr 17 legger til grunn for sitt krav om en maksimum høyde på 90 cm mot nabo i nr 18 at en høyere skjerming vil gi dårligere lysforhold og at de fratras utsikt til Stavanger sentrum.

Styret ønsker at alle beboerne skal behandles etter samme regler og at alle har rett til skjerming mot direkte innsyn der dette er mulig.

Styret ber derfor seksjonseiere stemme ned forslaget fra beboerne i nr 17 om at maksimum høyde på hekk/ skjerming mellom GHB 17 og 18 skal være 90 cm.



S/E Grasholmbryggå

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kari Grøndal

Dag Andre Kvernstrøm

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Trond Einar Hansen

Leif Skivik

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Per Simonsen

Trond Einar Hansen

Leif Skivik

I valgkomiteen for S/E Grasholmbryggå

Trond Einar Hansen
Arnfinn Nergaard
Leif A Skivik



Annen informasjon om sameiet

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. 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

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

Høyde på hekk mellom Grasholmbryggå 17 og 18

Forslag fremmet av: Bente og Einar Iversen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Innkomne saken ligger som et vedlegg.

Styrets innstilling

Styrets innstilling på sak: Høyde på hekk mellom Grasholmbryggå 17 og 18

Det har kommet inn en sak fra beboerne i Grasholmbryggå (GHB) nr 17 til behandling på årsmøtet. Saken gjelder skjerming mot nabo, dvs. høyde på hekken mellom GHB 17 og 18.

Beboerne ber om at «årsmøtet pålegger styret å be Kaada (beboerene i nr 18) redusere høyden på hekken og holde den på maksimum 90 cm».

Tidligere, og nåværende styre, er av den oppfatning at normal høyde på skjerming (90 cm) ikke gjelder i dette tilfellet.

Alle terrasser i sameiet som ligger på grunnplan, bortsett fra rekken nr 15, 16 og 17, har skjerming til siden mot nabo for å hindre direkte innsyn til privat sitteplass. Skjermingen består av fast vegg i full høyde frem til enden av balkongen i etasjen over, ca to meter. Langs sjøen kommer i tillegg en skrånende vegg ut mot bryggen. I forkant av terrasse/hage er høyden på skjerming (gjerde, hekk) 90 cm.

Det er altså forskjell på høyden av skjerming på sidene mot naboens terrasse og sitteplass der man har direkte innsyn til privat bruksområde, og mot gangsoner, i dette tilfellet bryggen, der folk beveger seg forbi.

Beboerne i nr 17 legger til grunn for sitt krav om en maksimum høyde på 90 cm mot nabo i nr 18 at en høyere skjerming vil gi dårligere lysforhold og at de fratras utsikt til Stavanger sentrum.

Styret ønsker at alle beboerne skal behandles etter samme regler og at alle har rett til skjerming mot direkte innsyn der dette er mulig.

Styret ber derfor seksjonseiere stemme ned forslaget fra beboerne i nr 17 om at maksimum høyde på hekk/ skjerming mellom GHB 17 og 18 skal være 90 cm.

Forslag til vedtak

Vi ber om årsmøte pålegger styret å be Kaada redusere høyden på hekken og å holde den på maksimalt 90cm.

Vedlegg

1. Sak Bente og Einar Iversen.pdf



Til: Årsmøtet i S/E Grasholmbryggå

Fra: Bente C og Einar Iversen, Grasholmbryggå 17

SAK: Høyde på hekk mellom Grasholmbryggå 17 og 18

Eiere av seksjonen Grasholmbryggå 18 har satt opp en hekk mot oss i nr 17 som etter hvert er blitt mye høyere enn vanlige gjerdehøyder i sameiet. Dette er ikke godkjent av oss og til stor sjenanse. Vi har derfor protestert på dette, og ettersom vi mener styret ikke følger sameiets vedtekter bringer vi saken opp for årsmøtet.

I følge vedtektene kan styret godkjenne at gjerde eller lignende settes opp dersom berørte naboer er enige i dette. Vi har sagt fra både til våre naboer Inger-Lise og Sigve Kaada og til styret om at vi ønsker at hekken mellom de to seksjonene skal ha vanlig gjerdehøyde (praksis på Grasholmen er 90 cm). Dette har styret avvist.

I september 2020 ba vi advokat i Huseiernes landforbund om en tolkning av vedtekter og gjeldende lover. Hun bekreftet at det er eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Naboloven kan ikke benyttes internt i sameiet. Hun skriver videre :

«Etter min oppfatning av sameiets vedtekter kan styret pålegge seksjonseier å holde hekken nede på et visst nivå. Det er styret som må henvende seg til seksjonseier, og det er styret som gir pålegg. Hvis seksjonseier ikke etterkommer pålegget er det styret som må gi varsel på grunnlag av mislighold av sameiets vedtekter.

Etter min oppfatning omfattes hekk av begrepsbruken «gjerde og lignende» i sameiets vedtekter»

Grunnen til at vi ønsker at hekken holdes nede er både at lysforholdene i seksjonens første etasje (stue mot Grasholmsundet) blir kraftig forringet (muligens ulovlig) i tillegg til at vi gjerne vil ha utsikten mot Stavanger sentrum, noe vi vil ha når hekken har vanlig høyde. Reguleringsplanen for området krever for øvrig kommunal godkjenning av «innhegninger».

Vi har, sammen med nåværende eier av 15A og tidligere eier av 16A , skriftlig protestert . Kaada har heller ikke spurt oss om det er ok (ref §7.5). Oss bekjent søkte Kaada om høyde på hekk ETTER at vi har sagt at vi er i mot dette.

Vi er blitt fortalt at «praksis» gjør at styret velger å ikke følge vedtektene – noe vi finner svært underlig og uheldig. At noen sameiere har tatt seg til rette tidligere kan og må ikke føre til at vedtektene i seg selv undergraves. Vi bor ganske tett i et sameie som Grasholmbryggå, og vi mener det er i alles interesse at området framstår velholdt og enhetlig. I dag er der ulike høyder på hekken mot brygga og mot oss. Bygningskroppen til nr 18 er trukket et godt stykke inn fra nr 17 og vår terrasse har en original skjerming slik at vi ikke ser direkte inn mot nr 18 (ut over det som er vanlig i resten av sameiet).

Vi ber om at årsmøtet pålegger styret å be Kaada redusere høyden på hekken og å holde den på maksimalt 90 cm.



Stavanger, 8 februar 2021

Hilsen Bente og Einar

Einar Einar
Bente



§ 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.

§ 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 partuell eller total skade, samt nødvendige utbedringer er Sameiet forpliktet til å reparere og gjenoppbygge anlegget.

Allt 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 gjerdar eller liknende uten godkjenning fra Sameiet.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmernes 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 vindsjerming på balkongen. Vindsjermingen 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.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Kari Grøndal

Dag Andre Kvernstrøm

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Trond Einar Hansen

Leif Skivik

Valg av 3 Valgkomite Velges for 1 år

Trond Einar Hansen

Per Simonsen

Leif Skivik

Vedlegg

1. Valgkomite innstilling.pdf



S/E Grasholmbryggå

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kari Grøndal

Dag Andre Kvernstrøm

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Trond Einar Hansen

Leif Skivik

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Per Simonsen

Trond Einar Hansen

Leif Skivik

I valgkomiteen for S/E Grasholmbryggå

Trond Einar Hansen
Arnfinn Nergaard
Leif A Skivik



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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