



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 303 151  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKAFJELLGRENDA  
PARKERINGSKJELLER  
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 080 086	198 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 080 086</b>	<b>198 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	74 165
Annen driftskostnad		1 406 363	350 492
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 463 413</b>	<b>424 657</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-383 327</b>	<b>-225 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		385	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>385</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		17 589	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 589</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 204</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-400 530</b>	<b>-225 697</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-400 530</b>	<b>-225 697</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-400 530</b>	<b>-225 697</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-400 530</b>	<b>-225 697</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-400 530	-225 697
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-400 530</b>	<b>-225 697</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	
Andre fordringer		2 356	29 811
Sum fordringer		2 496	29 811
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		897 410	7 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		897 410	7 296
Sum omløpsmidler		899 906	37 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>899 906</b>	<b>37 107</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		468 599	68 068
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-468 599</b>	<b>-68 068</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-468 599</b>	<b>-68 068</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 226 882	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 226 882</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 226 882</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		417	
Leverandørgjeld		134 044	100 743
Annen kortsiktig gjeld		7 162	4 432
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 623</b>	<b>105 175</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 368 505</b>	<b>105 175</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>899 906</b>	<b>37 107</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517895

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 303 151  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKAFJELLGRENDA  
PARKERINGSKJELLER  
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 925 303 151  
SAMEIET SKAFJELLGRENDA  
PARKERINGSKJELLER

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 080 086	198 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 080 086</b>	<b>198 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	74 165
Annen driftskostnad		1 406 363	350 492
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 463 413</b>	<b>424 657</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-383 327</b>	<b>-225 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		385	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>385</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		17 589	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 589</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 204</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-400 530</b>	<b>-225 697</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-400 530</b>	<b>-225 697</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-400 530</b>	<b>-225 697</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-400 530</b>	<b>-225 697</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-400 530	-225 697
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-400 530</b>	<b>-225 697</b>



Organisasjonsnr: 925 303 151  
SAMEIET SKAFJELLGRENDA  
PARKERINGSKJELLER

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	
Andre fordringer		2 356	29 811
Sum fordringer		2 496	29 811
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		897 410	7 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		897 410	7 296
Sum omløpsmidler		899 906	37 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>899 906</b>	<b>37 107</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		468 599	68 068



Sum opptjent egenkapital	-468 599	-68 068
Sum egenkapital	-468 599	-68 068
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 226 882	
Sum annen langsiktig gjeld	1 226 882	0
Sum langsiktig gjeld	1 226 882	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	417	
Leverandørgjeld	134 044	100 743
Annen kortsiktig gjeld	7 162	4 432
Sum kortsiktig gjeld	141 623	105 175
Sum gjeld	1 368 505	105 175
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>899 906</b>	<b>37 107</b>



Organisasjonsnr: 925 303 151  
SAMEIET SKAFJELLGRENDA  
PARKERINGSKJELLER

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

SE Skafjellgrenda Park.Kjeller

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 9. juni 2023

Selskapsnummer: 3455





## Velkommen til årsmøte i SE Skafjellgrenda Park.Kjeller

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 11:00 og lukker 9. juni kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3455>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### 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. Endring av størrelsen på Styrehonorar
7. Endring av vedtekter I
8. Endringer av vedtekter II (Sammensetning av styre)
9. Endringer av vedtekter III (EL-bil ladeanlegg)
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SE Skafjellgrenda Park.Kjeller**



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

Tore Aamodt er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Asle Lund Nilsen foreslått. Som protokollvitner ble Morten Lindsethavn og Asle Lund Nilsen foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd kr. 400 530,- til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

## Endring av størrelsen på Styrehonorar

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hatt mange oppgaver i 2022, der flere av dem har vært spesielt krevende. De mest krevende oppgavene har vært arbeidet med nytt EL-Bil ladeanlegg sammen med at det har vært en pågående reklamasjonssak mot utbygger, som havnet i Tingretten september 2022.

Reklamasjonssaken mot utbygger, har ført med seg store utgifter til advokat og sakkyndige, noe som har ført til ekstra kapitalinnhenting og økte fellesutgifter. Dette er forhold som har vært svært krevende for styret.



Alle styremedlemmene har bidratt, men det har vært spesielt leder og en rådgiver, som har hatt den største belastningen. Styret foreslår derfor å øke budsjett posten for Styrehonorar fra kr. 50.000,- til 65.000,-

## Styrets innstilling

Alle styremedlemmene har bidratt, men det har vært spesielt leder og en rådgiver., som har hatt den største belastningen. Styret foreslår derfor å øke budsjett posten for Styrehonorar fra kr. 50.000,- til 65.000,-

## Forslag til vedtak 1

Årsmøte godkjenner Styrehonorar på kr. 50.000,- iht. budsjett

## Forslag til vedtak 2

Årsmøte godkjenner økningen av Styrehonorar til kr. 65.000,-. Iht. til styret innstilling

Sak 7

## Endring av vedtekter I

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

*På grunn av sammen slåing av blokkene til et felles sameie; Skafjellgrenda 3, må vedtektene endres på følgende steder:*

*De nye vedtektene ligger vedlagt i saken.*

Alle referanser til "*Boligsameiene Skafjellgrenda 3-7*"

er endret til "*Skafjellgrenda Boligsameiet 3*".

Pga. Sammenslåing av blokkene til et felles sameie

#### 1. Endringene er i §2, §7 og §25.

Alle forekomster av "*gnr. 114*"

er endret til "*gnr. 414*".

Pga. Sammenslåing av blokkene til et felles sameie

#### 2. Endringene er i §1 og §2.

Teksten "*Til hver boligseksjon på eiendommene gnr. 414 bnr. 377, bnr. 378, bnr. 379, bnr. 380, bnr. 381*" er endret til "*Til hver boligseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr. 377*".

#### 3. Endringen er i §2.

Teksten "*Styret er forpliktet til å samtykke hvis kjøper er seksjonseier i disse sameiene*" er endret til "*Styret er forpliktet til å samtykke hvis kjøper er seksjonseier i dette sameiet*"

#### 4. Endringen er i §2.

## Styrets innstilling



Styret anbefaler at årsmøte godkjenner de endringene i vedtektene som omhandler endringer pga. sammenslåing av blokkene til et felles sameie.

## **Forslag til vedtak**

Årsmøte godkjenner endringene i vedtektene pga. sammenslåing av blokkene til et felles sameie.

## **Vedlegg**

2. 3455 SE Skafjellgrenda park.kjeller vedtekter (Nye).pdf

Sak 8

## **Endringer av vedtekter II (Sammensetning av styre)**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å endre styresammensetningen. Dette pga. at det er vanskelig å rekruttere så mange styremedlemmer, og at det kun er et felles sameie for blokkene.

### **Forslag til endringen er i §7 slik:**

Teksten "*Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 5 andre medlemmer*".

Endres til

*"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil 3 (minst 2) andre medlemmer"*.

Videre er teksten "*I sameiet skal det være en representant fra hvert av styrene i Boligsameiene Skafjellgrenda 3-7 og i Boligsameiet Skafjellgrenda 2. Hvert styre nominerer ett styremedlem og ett varamedlem fra sitt sittende styre.*"

Endres til

*"I styret skal det være minst en representant fra hvert av styrene i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og i Boligsameiet Skafjellgrenda 2."*

### **Styrets innstilling**

**Styrets innstilling er følgende nye tekst i §7**

*"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil 3 (minst 2) andre medlemmer"*.

*"I styret skal det være minst en representant fra hvert av styrene i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og i Boligsameiet Skafjellgrenda 2."*



## Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner vedtektene i §7 «styret sammensetning» iht. Styret innstilling.

## Vedlegg

3. 3455 SE Skafjellgrenda park.kjeller vedtekter (Nye).pdf

Sak 9

## Endringer av vedtekter III (EL-bil ladeanlegg)

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å endre teksten i vedtektene som omhandler EL-Bil ladeanlegg. Dette med bakgrunn i det vedtaket som ble gjort i det ekstra ordinære årsmøte april.

### Teksten som ønsket endret er hele §23:

*"En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler."*

Erstattes med

*"Når infrastruktur for lading er på plass, og det ikke allerede er lader installert i tilknytning til parkeringsplassen, kan en seksjonseier med samtykke fra styret installere lader for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til lader, inngåelse av avtale med driftsselskap, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk."*

### Styrets innstilling

**Styrets innstilling er følgende nye tekst i §23:**

Når infrastruktur for lading er på plass, og det ikke allerede er lader installert i tilknytning til parkeringsplassen, kan en seksjonseier, med samtykke fra styret, installere lader for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til lader, inngåelse av avtale med driftsselskap, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Strøm betales etter målt forbruk.

### Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner ny tekst i §23 iht. styret innstilling.



## Vedlegg

4. 3455 SE Skafjellgrenda park.kjeller vedtekter (Nye).pdf

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Saken er lagt opp til at endringene i sammensetningen av styremedlemmer, som ble lagt frem i "Sak 5 - Endring av vedtekter" blir godkjent av årsmøtet.

- Styreleder er på valg,

Tore Aamodt har sittet sin periode som styreleder og velger nå og overlate ledervervet til nye krefter.

- Styremedlem avsluttes

Marianne Østvand har sittet sin periode på 2 år som styremedlem og administrativ rådgiver, og velger å ikke stå på gjenvalg.

- Styremedlem avsluttes

Thor Siem har sittet i ett år som styremedlem, og velger å ikke stå på gjenvalg.

- 1 Styremedlem tar gjenvalg

Jan Alvestad har sittet i styret i flere år, og ønsker fortsatt å bidra inn i styret med sin kunnskap, og står derfor på gjenvalg for 2 nye år.

- 1 vara tar gjenvalg

Asle Lund Nilsen har vært vararepresentant i ett år, og ønsker fortsatt å bidra i styret med sin kunnskap, og står derfor på gjenvalg for 1 nytt år.

**- 1 styremedlem fortsetter (står ikke på valg)**

**Morten Lindseth har vært styremedlem i ett år, og ble valgt inn for 2 år i fjor. Han fortsetter med å bidra inn i styret med sin kunnskap i sitt verv.**

## Innstilling

Styret har jobbet i en lengre periode for å finne ny styreleder for de neste 2 årene. Det har vært en krevende oppgave å være styreleder med både reklamasjonssak / rettsak, utvikling av EL-Bil anlegg i tillegg til vanlig drift og forvaltning.

Styret har vurdert å leie inn en profesjonell, ekstern styreleder til å ta seg av oppgavene. Dette vil imidlertid bety en større ekstra kostnad enn det som i dag utbetales som styrehonorar. Samtidig vil dette være krevende ettersom en ekstern styreleder ikke er godt nok kjent med bakenforliggende forhold og oppgavene til styret.



Marianne Østvand har derfor sagt seg villig til å gå inn i rollen som styreleder for 1 år., samtidig som Tore Aamodt (avtroppende styreleder) har sagt seg villig til å bistå med å etablere nytt EI-bil ladeanlegg iht. til vedtak fra ekstraordinært årsmøte i april.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Østvand  
Istedenfor å leie inn en ekstern styreleder, så anbefaler styret at Marianne Østvand velges, for å opprettholde kontinuiteten i styrearbeidet, og ikke få ekstra kostnader med å leie inn en ekstern styreleder.

### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Alvestad  
Jan Alvestad har sittet i styret i flere år, og ønsker fortsatt å bidra inn i styret med sin kunnskap og står derfor på gjenvalg for 2 nye år.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asle Lund Nilsen  
Asle Lund Nilsen har vært vararepresentant i ett år, og ønsker fortsatt å bidra i styret med sin kunnskap og står derfor på gjenvalg for 1 nytt år.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tore Aamodt	Skafjellveien 88
Styremedlem	Marianne Østvand	Skafjellveien 84
Styremedlem	Jan Alvestad	Skafjellveien 106 B
Styremedlem	Kjell Widar Bjørnholt	Skafjellveien 82
Styremedlem	Morten Lindseth	Skafjellveien 86
Styremedlem	Thor Siem	Skafjellveien 90
Varamedlem	Asle Nilsen	Skafjellveien 84

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post [skafjellgrendaparkering@styrerommet.no](mailto:skafjellgrendaparkering@styrerommet.no) Se SE Skafjellgrenda Park.Kjellers hjemmeside på <https://vibbo.no/se-skafjellgrenda-parkkjeller> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### 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 SE Skafjellgrenda Park.Kjeller

SE Skafjellgrenda Park.Kjeller er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925303151, og ligger i HOLMESTRAND kommune.

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

SE Skafjellgrenda Park.Kjeller har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.



## Styrets arbeid

I løpet av året har styret jobbet hardt for å ivareta sameiets interesser og sørge for at driften av P-kjelleren har gått så smidig som mulig. Blant oppgavene som styret har gjennomført er:

**Utarbeidelse av budsjett og regnskap:** Styret har utarbeidet årsbudsjettet for P-kjelleren og sørget for at regnskapet har blitt ført i tråd med gjeldende regler og forskrifter. Det har blitt avholdt 15 styremøter, der de største sakene som har vært diskutert er:

1. Reklamasjonssaken med dom i Tingretten og avgjørelse om å anke til Lagmannsretten.
2. Oppfølging av diverse rettinger, som Trysilhus/ Omnibo har bekreftet at de skal gjøre.
3. Forberedelser til nytt EL-BIL ladeanlegg

I tillegg til styremøtene, så har det vært avholdt 10 felles styreleder-møte, der de 5 blokkene, Familiehusene og P-kjelleren har vært representert.

**Vedlikehold og oppgradering av sameiets eiendom:** Styret har sørget for at sameiets eiendom har blitt vedlikeholdt og oppgradert der det har vært nødvendig. Konkrete oppgaver som har blitt utført:

1. Vasking av hele arealet i P-kjelleren høsten 2022
2. Regelmessig vasking av håndtak og armaturer i P-kjelleren
3. Reparasjon av Windsor port og innsetting av riktig størrelse på utluftings-ventiler

**Kontaktpunkt for beboere:** Styret har vært tilgjengelig for beboere som har hatt spørsmål eller ønsket å rapportere om problemer i sameiet. I den forbindelse så kan det nevnes at:

1. Oppdatere porten med mobilnummer på nye eiere av P-plass i P-kjelleren, og informere dem om reglene for portåpning.
2. Informert regelmessig på VIBBO.

**Samarbeid med eksterne leverandører:** Styret har samarbeidet med eksterne leverandører som har vært engasjert for å utføre oppgaver i sameiet, og inngått ny avtale med:

1. Certego, for drift og vedlikehold låser til dører.
2. Låssenteret, for drift og vedlikehold av automatikken på alle dører
3. Honeywell og ELTEK, for drift og vedlikehold av brannsikrings-anlegg.  
Hovedmodulen står i P-kjeller, også står det en modul i hvert heis- og trappehus, som er knyttet opp til hovedmodulen.

Dette er noen av oppgavene som styret har gjennomført i løpet av året, og vi er takknemlige for deres engasjement og harde arbeid for å sørge for at P-kjelleren har fungert på en god måte.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 758 283,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Skafjellgrenda Park.Kjeller.

### Lån

SE Skafjellgrenda Park.Kjeller har lån i OBOS banken.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånevne	Rente	Eff.	IN
OBOS02	<u>98208052837</u>	1 226 882,00	30.04.23	115 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,45% flytende rente	6,89%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 17% økte av felleskostnadene for garasje og bod, begge fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: OHXYF-FDBOX-MGG3P-TPJU6-NEM7B-NHDZZ



## SAMEIET SKAFJELLGRENDA PARKERINGSKJELLER ORG.NR. 925 303 151, KUNDENR. 3455

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	442 350	198 960	398 000	522 000
Innbetalinger		1 496	0	0	0
Andre inntekter	3	636 240	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 080 086</b>	<b>198 960</b>	<b>398 000</b>	<b>522 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-9 165	-10 000	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-65 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 614	-5 150	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-39 900	-38 740	-41 000	-48 000
Konsulenthonorar	7	-1 026 236	-52 726	-76 000	-706 000
Drift og vedlikehold	8	-156 213	-134 021	-140 000	-470 000
Forsikringer		-24 899	0	-20 000	-30 000
Energi/fyring		-50 597	-51 307	-40 000	-48 000
Andre driftskostnader	9	-102 904	-68 547	-4 000	-20 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 463 413</b>	<b>-424 657</b>	<b>-386 000</b>	<b>-1 385 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-383 327</b>	<b>-225 697</b>	<b>12 000</b>	<b>-863 150</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	385	0	0	0
Finanskostnader	11	-17 589	0	0	-105 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-17 204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-105 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-400 530</b>	<b>-225 697</b>	<b>12 000</b>	<b>-968 150</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-157 629		
Udekket tap		-400 530	-68 068		



## SAMEIET SKAFJELLGRENDA PARKERINGSKJELLER ORG.NR. 925 303 151, KUNDENR. 3455

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		710	889
Kundefordringer		140	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 646	24 899
Andre kortsiktige fordringer		0	4 023
Driftskonto OBOS-banken		897 410	7 296
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>899 906</b>	<b>37 107</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>899 906</b>	<b>37 107</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-468 599	-68 068
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-468 599</b>	<b>-68 068</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån		1 226 882	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 226 882</b>	<b>0</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 162	4 432
Leverandørgjeld		134 044	100 743
Påløpte renter		417	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>141 623</b>	<b>105 175</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>899 906</b>	<b>37 107</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, 08.05.2023

Styret i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller

Tore Aamodt/s/

Marianne Østvand/s/

Jan Alvestad/s/

Kjell Widar Bjørnholt/s/

Morten Lindseth/s/

Thor Siem/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Garasje	388 800
Bod	53 550
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>442 350</b>

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

Regnskapskorrigeringer	73
Erstatning juridiske kostnader	313 767
Innkrevning ekstra kapital	322 400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>636 240</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 614.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-861 514
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 890
Conturo AS	-130 106
Elida AS	-23 726
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 026 236</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-60 058
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 899
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 256
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-156 213</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-95 756
Andre fremmede tjenester	-1 691
Andre kontorkostnader	-2 073
Bank- og kortgebyr	-3 384
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-102 904</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	314
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	23
Andre renteinntekter	48
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>385</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 869
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 720
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-17 589</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1693113. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## VEDTEKTER for Sameiet

**Skafjellgrenda Parkeringskjeller**  
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017

### § 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller (heretter «Sameiet» eller «Skafjellgrenda Parkeringskjeller»). Sameiet består av 118 næringsseksjoner (parkeringsplasser og boder) på eiendommen gnr. 414 bnr. 393 i Sande kommune (anleggseiendommen) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 414, bnr. 393 i Sande kommune (anleggseiendommen), med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til parkering, boder og teknisk rom. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en avgrenset del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelt boder. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringen.

I garasjeanlegg/anleggseiendom gnr. 414 bnr. 393 er det etablert parkeringsplasser og boder som egne seksjoner eller som tilleggsdeler. Til hver boligseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr. 377 (Skafjellgrenda Boligsameiet 3) medfølger en parkeringsplass og en bod beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen. Til hver boligseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr. 376 (Boligsameiet Skafjellgrenda 2) medfølger en parkeringsplass beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen Disse garasjeplassene og bodene er overskjøtet samtidig med boligseksjonene. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene. De seksjonseier som har kjøpt mer enn en parkeringsplass og/eller bod er også bundet av en omsetningsbegrensning på disse ekstra parkeringsseksjonene. Denne omsetningsbegrensningen innebærer at det for den ekstra «parkeringsseksjonen» kun vil være tillatt å omsette den til øvrige sameiere i Skafjellgrenda Boligsameiet 3, med styrets samtykke. Styret er forpliktet til å samtykke hvis kjøper er seksjonseier i dette sameiet.



Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning. Overnevnte bestemmelser kan ikke endres av sameiet uten etter skriftlig samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere.

Denne eiendommen (gnr. 414 bnr. 393) er seksjonert og er formelt ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter for denne eiendommen som seksjonseierne i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og Boligsameiet Skafjellgrenda 2 skal betale sin andel av i egenskap av seksjonseier i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, garasjeport, kjørebane, gangarealer og andre fellesrom og andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne av garasjeplasser og boder i anleggseiendommen slik:

- Hver parkeringsplass belastes med like stor andel på hver
- Hver bod belastes med like stor andel på hver, dog slik at kostnadsandel pr bod utgjør 25% av kostnadsandel pr parkeringsplass

Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming/ventilasjon av boder, parkeringsplasser og fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- e) drift og vedlikehold av garasjeport



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

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

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

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

## § 4 VEDLIKEHOLD - ERSTATNINGSANSVAR

### Seksjonseierens vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og arealer som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### Sameiets vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Sameiet skal holde innvendige fellesarealer, inkludert bygningskonstruksjonen i anleggseiendommen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige



seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## § 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene.

## § 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

## § 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil 3 (minst 2) andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

I styret skal det være minst en representant fra hvert av styrene i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og i Boligsameiet Skafjellgrenda 2.

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

## § 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.



## § 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

## § 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for



møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

## § 13 ÅRSMØTETS BESLUTNING

### Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### Kvalifisert flertall – 2/3

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene

### Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det



tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

### Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

## § 14 OM ÅRSMØTET

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 15 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.



## § 16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 17 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasje/seksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasje/seksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget 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

## § 18 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf. tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13. Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasje/seksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasje/seksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

## § 19 FORSIKRING

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

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



## § 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

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

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

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

## § 21 ANSVAR UTAD

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## § 22 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.



### § 23 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

Når infrastruktur for lading er på plass, og det ikke allerede er lader installert i tilknytning til parkeringsplassen, kan en seksjonseier med samtykke fra styret installere lader for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til lader, inngåelse av avtale med driftsselskap, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

### § 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

### § 25 DIVERSE BESTEMMELSER

Parkeringsplasser og boder i anleggseiendommen kan ikke beholdes av en seksjonseier som flytter ut fra Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og fra Boligsameiet Skafjellgrenda 2. Ved salg av en boligseksjon i disse sameiene skal vedkommendes «parkeringsseksjoner» i anleggseiendommen medfølge i salget. Dette gjelder ikke for den ekstra «parkeringsseksjon» dersom den allerede er overdratt til en annen seksjonseier i Skafjellgrenda Boligsameiet 3.

Utleie av parkeringsplasser til andre seksjonseiere i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og i Boligsameiet Skafjellgrenda 2 er tillatt. Utleie skal meldes til styret i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller.



## VEDTEKTER for Sameiet

**Skafjellgrenda Parkeringskjeller**  
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017

### § 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller (heretter «Sameiet» eller «Skafjellgrenda Parkeringskjeller»). Sameiet består av 118 næringsseksjoner (parkeringsplasser og boder) på eiendommen gnr. 414 bnr. 393 i Sande kommune (anleggseiendommen) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 414, bnr. 393 i Sande kommune (anleggseiendommen), med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til parkering, boder og teknisk rom. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en avgrenset del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelt boder. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringen.

I garasjeanlegg/anleggseiendom gnr. 414 bnr. 393 er det etablert parkeringsplasser og boder som egne seksjoner eller som tilleggsdeler. Til hver boligseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr. 377 (Skafjellgrenda Boligsameiet 3) medfølger en parkeringsplass og en bod beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen. Til hver boligseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr. 376 (Boligsameiet Skafjellgrenda 2) medfølger en parkeringsplass beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen Disse garasjeplassene og bodene er overskjøtet samtidig med boligseksjonene. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene. De seksjonseier som har kjøpt mer enn en parkeringsplass og/eller bod er også bundet av en omsetningsbegrensning på disse ekstra parkeringsseksjonene. Denne omsetningsbegrensningen innebærer at det for den ekstra «parkeringsseksjonen» kun vil være tillatt å omsette den til øvrige sameiere i Skafjellgrenda Boligsameiet 3, med styrets samtykke. Styret er forpliktet til å samtykke hvis kjøper er seksjonseier i dette sameiet.



Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning. Overnevnte bestemmelser kan ikke endres av sameiet uten etter skriftlig samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere.

Denne eiendommen (gnr. 414 bnr. 393) er seksjonert og er formelt ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter for denne eiendommen som seksjonseierne i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og Boligsameiet Skafjellgrenda 2 skal betale sin andel av i egenskap av seksjonseier i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, garasjeport, kjørebane, gangarealer og andre fellesrom og andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne av garasjeplasser og boder i anleggseiendommen slik:

- Hver parkeringsplass belastes med like stor andel på hver
- Hver bod belastes med like stor andel på hver, dog slik at kostnadsandel pr bod utgjør 25% av kostnadsandel pr parkeringsplass

Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming/ventilasjon av boder, parkeringsplasser og fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- e) drift og vedlikehold av garasjeport



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

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

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

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

#### § 4 VEDLIKEHOLD - ERSTATNINGSANSVAR

##### Seksjonseierens vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og arealer som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

##### Sameiets vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Sameiet skal holde innvendige fellesarealer, inkludert bygningskonstruksjonen i anleggseiendommen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige



seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## § 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene.

## § 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

## § 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil 3 (minst 2) andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

I styret skal det være minst en representant fra hvert av styrene i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og i Boligsameiet Skafjellgrenda 2.

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

## § 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.



## § 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

## § 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for



møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

## § 13 ÅRSMØTETS BESLUTNING

### Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### Kvalifisert flertall – 2/3

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene

### Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det



tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

### Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

## § 14 OM ÅRSMØTET

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 15 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.



## § 16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 17 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasje/seksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasje/seksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget 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

## § 18 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf. tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13. Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasje/seksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasje/seksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

## § 19 FORSIKRING

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

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



## § 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

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

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

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

## § 21 ANSVAR UTAD

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## § 22 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.



## § 23 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

Når infrastruktur for lading er på plass, og det ikke allerede er lader installert i tilknytning til parkeringsplassen, kan en seksjonseier med samtykke fra styret installere lader for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til lader, inngåelse av avtale med driftsselskap, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

## § 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

## § 25 DIVERSE BESTEMMELSER

Parkeringsplasser og boder i anleggseiendommen kan ikke beholdes av en seksjonseier som flytter ut fra Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og fra Boligsameiet Skafjellgrenda 2. Ved salg av en boligseksjon i disse sameiene skal vedkommendes «parkeringsseksjoner» i anleggseiendommen medfølge i salget. Dette gjelder ikke for den ekstra «parkeringsseksjon» dersom den allerede er overdratt til en annen seksjonseier i Skafjellgrenda Boligsameiet 3.

Utleie av parkeringsplasser til andre seksjonseiere i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og i Boligsameiet Skafjellgrenda 2 er tillatt. Utleie skal meldes til styret i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller.



## VEDTEKTER for Sameiet

**Skafjellgrenda Parkeringskjeller**  
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017

### § 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller (heretter «Sameiet» eller «Skafjellgrenda Parkeringskjeller»). Sameiet består av 118 næringsseksjoner (parkeringsplasser og boder) på eiendommen gnr. 414 bnr. 393 i Sande kommune (anleggseiendommen) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 414, bnr. 393 i Sande kommune (anleggseiendommen), med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til parkering, boder og teknisk rom. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en avgrenset del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelt boder. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringen.

I garasjeanlegg/anleggseiendom gnr. 414 bnr. 393 er det etablert parkeringsplasser og boder som egne seksjoner eller som tilleggsdeler. Til hver boligseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr. 377 (Skafjellgrenda Boligsameiet 3) medfølger en parkeringsplass og en bod beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen. Til hver boligseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr. 376 (Boligsameiet Skafjellgrenda 2) medfølger en parkeringsplass beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen Disse garasjeplassene og bodene er overskjøtet samtidig med boligseksjonene. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene. De seksjonseier som har kjøpt mer enn en parkeringsplass og/eller bod er også bundet av en omsetningsbegrensning på disse ekstra parkeringsseksjonene. Denne omsetningsbegrensningen innebærer at det for den ekstra «parkeringsseksjonen» kun vil være tillatt å omsette den til øvrige sameiere i Skafjellgrenda Boligsameiet 3, med styrets samtykke. Styret er forpliktet til å samtykke hvis kjøper er seksjonseier i dette sameiet.



Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning. Overnevnte bestemmelser kan ikke endres av sameiet uten etter skriftlig samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere.

Denne eiendommen (gnr. 414 bnr. 393) er seksjonert og er formelt ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter for denne eiendommen som seksjonseierne i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og Boligsameiet Skafjellgrenda 2 skal betale sin andel av i egenskap av seksjonseier i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, garasjeport, kjørebane, gangarealer og andre fellesrom og andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### § 3 FELLESETGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne av garasjeplasser og boder i anleggseiendommen slik:

- Hver parkeringsplass belastes med like stor andel på hver
- Hver bod belastes med like stor andel på hver, dog slik at kostnadsandel pr bod utgjør 25% av kostnadsandel pr parkeringsplass

Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming/ventilasjon av boder, parkeringsplasser og fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- e) drift og vedlikehold av garasjeport



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

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

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

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

## § 4 VEDLIKEHOLD - ERSTATNINGSANSVAR

### Seksjonseierens vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og arealer som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### Sameiets vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Sameiet skal holde innvendige fellesarealer, inkludert bygningskonstruksjonen i anleggseiendommen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige



seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## § 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene.

## § 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

## § 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil 3 (minst 2) andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

I styret skal det være minst en representant fra hvert av styrene i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og i Boligsameiet Skafjellgrenda 2.

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

## § 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.



## § 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

## § 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for



møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

## § 13 ÅRSMØTETS BESLUTNING

### Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### Kvalifisert flertall – 2/3

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene

### Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det



tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

### Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

## § 14 OM ÅRSMØTET

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 15 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.



## § 16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 17 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasje/seksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasje/seksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget 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.

## § 18 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf. tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13. Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasje/seksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasje/seksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

## § 19 FORSIKRING

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

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



## § 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

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

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

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

## § 21 ANSVAR UTAD

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## § 22 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.



## § 23 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

Når infrastruktur for lading er på plass, og det ikke allerede er lader installert i tilknytning til parkeringsplassen, kan en seksjonseier med samtykke fra styret installere lader for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til lader, inngåelse av avtale med driftsselskap, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

## § 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

## § 25 DIVERSE BESTEMMELSER

Parkeringsplasser og boder i anleggseiendommen kan ikke beholdes av en seksjonseier som flytter ut fra Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og fra Boligsameiet Skafjellgrenda 2. Ved salg av en boligseksjon i disse sameiene skal vedkommendes «parkeringsseksjoner» i anleggseiendommen medfølge i salget. Dette gjelder ikke for den ekstra «parkeringsseksjon» dersom den allerede er overdratt til en annen seksjonseier i Skafjellgrenda Boligsameiet 3.

Utleie av parkeringsplasser til andre seksjonseiere i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og i Boligsameiet Skafjellgrenda 2 er tillatt. Utleie skal meldes til styret i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 6.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 9.06.23

**Selskapsnummer:** 3455 **Selskapsnavn:** SE Skafjellgrenda Park.Kjeller

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Tore Aamodt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som fører av protokollen ble Asle Lund Nilsen foreslått. Som protokollvitner ble Morten Lindsethavn og Asle Lund Nilsen foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- For  
 Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av størrelsen på Styrehonorar**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøte godkjenner Styrehonorar på kr. 50.000,- iht. budsjett  
 Årsmøte godkjenner økningen av Styrehonorar til kr. 65.000,-. Iht. til styret innstilling

**Sak 7 Endring av vedtekter I**

Årsmøte godkjenner endringene i vedtektene pga. sammenslåing av blokkene til et felles sameie.

- For  
 Mot

**Sak 8 Endringer av vedtekter II (Sammensetning av styre)**

Årsmøte godkjenner vedtektene i §7 «styret sammensetning» iht. Styret innstilling.

- For  
 Mot

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



**Sak 9 Endringer av vedtekter III (EL-bil ladeanlegg)**

Årsmøte godkjenner ny tekst i §23 iht. styret innstilling.

For

Mot

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Marianne Østvand

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Jan Alvestad

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Asle Lund Nilsen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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