Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 061 838
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN III
Forretningsadresse:	Langflåtveien 29 4017 STAVANGER

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:	Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2023

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, 08.06.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 119 685	1 008 970
Sum inntekter		**1 119 685**	**1 008 970**
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		943 936	625 895
Sum kostnader		**1 029 511**	**711 470**
Driftsresultat		**90 174**	**297 500**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		948	67
Sum finansinntekter		**948**	**67**
Annen finanskostnad		3 092	15 407
Sum finanskostnader		**3 092**	**15 407**
Netto finans		**-2 144**	**-15 340**
Ordinært resultat før skattekostnad		**88 030**	**282 160**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**88 030**	**282 160**
Årsresultat		**88 030**	**282 160**
Totalresultat		**88 030**	**282 160**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 030	282 160
Sum overføringer og disponeringer		**88 030**	**282 160**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 802	
Sum varige driftsmidler		**20 802**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**20 802**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		68 319	46 580
Sum fordringer		**68 319**	**46 580**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		274 135	418 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**274 135**	**418 986**
Sum omløpsmidler		**342 454**	**465 566**
SUM EIENDELER		**363 256**	**465 566**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		323 131	235 101
Sum opptjent egenkapital		**323 131**	**235 101**
Sum egenkapital		**323 131**	**235 101**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			35 666
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**35 666**
Sum langsiktig gjeld		**0**	**35 666**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 475	142 581
Annen kortsiktig gjeld		18 650	52 218
Sum kortsiktig gjeld		**40 125**	**194 799**
Sum gjeld		**40 125**	**230 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**363 256**	**465 566**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2023 460205

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 061 838
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN III
Forretningsadresse:	Langflåtveien 29 4017 STAVANGER

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:	Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2023

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, 14.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 916 061 838
SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN III

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 119 685	1 008 970
Sum inntekter		**1 119 685**	**1 008 970**
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		943 936	625 895
Sum kostnader		**1 029 511**	**711 470**
Driftsresultat		**90 174**	**297 500**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		948	67
Sum finansinntekter		**948**	**67**
Annen finanskostnad		3 092	15 407
Sum finanskostnader		**3 092**	**15 407**
Netto finans		**-2 144**	**-15 340**
Ordinært resultat før skattekostnad		**88 030**	**282 160**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**88 030**	**282 160**
Årsresultat		**88 030**	**282 160**
Totalresultat		**88 030**	**282 160**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 030	282 160
Sum overføringer og disponeringer		**88 030**	**282 160**

Organisasjonsnr: 916 061 838
SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN III

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 802	
Sum varige driftsmidler		**20 802**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**20 802**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		68 319	46 580
Sum fordringer		**68 319**	**46 580**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		274 135	418 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**274 135**	**418 986**
Sum omløpsmidler		**342 454**	**465 566**
SUM EIENDELER		**363 256**	**465 566**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		323 131	235 101

Sum opptjent egenkapital	**323 131**	**235 101**
Sum egenkapital	**323 131**	**235 101**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		35 666
Sum annen langsiktig gjeld	**0**	**35 666**
Sum langsiktig gjeld	**0**	**35 666**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	21 475	142 581
Annen kortsiktig gjeld	18 650	52 218
Sum kortsiktig gjeld	**40 125**	**194 799**
Sum gjeld	**40 125**	**230 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**363 256**	**465 566**

Organisasjonsnr: 916 061 838
SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN III

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

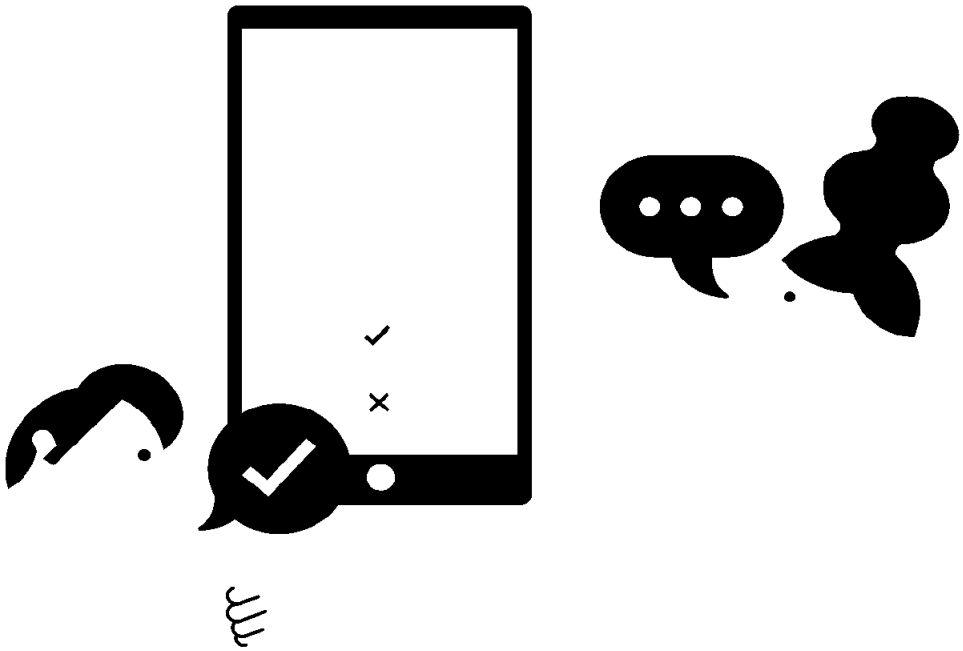
Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

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. Eiganes-Holberg Trinn III

15. mai 2023

Selskapsnummer: 1734

OBOS

Velkommen til årsmøte i Se. Eiganes-Holberg Trinn III

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

Dato for årsmøtet:
15. mai 2023 kl. 18:00, Bispeboligen, Dues vei 5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtetid, møtested og årsmøtedokumenter
Øverst i denne innkallingen står det et punkt om dato for årsmøtet, og at dato mangler. Det gjøres oppmerksom på at styret ikke har tilgang til å redigere formatet på årsmøteinnkallingen som er laget av OBOS, så vi får ikke rettet opp dette nå i helgen, hvor årsmøtepapirene skal sendes ut. Derfor gjentar vi her det som er informert om tidligere:

Årsmøtet i 2023 i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III skal avholdes 15. juni 2023, kl 18:00 i Bispeboligen, Duesvei nr. 5. Vi ønsker alle seksjonseiere og hustandsmedlem velkommen til årsmøtet!

Årsmøteinnkallingen utgjør til sammen 98 sider! Dette skyldes at det er lagt ved et stort antall dokumenter som dokumentasjon på sakene som har vært behandlet det siste året i styret: Ordensregler for Sameiene Eiganes-Holberg Trinn I, II, III og Felles, Vedtekter for Trinn III, og Vedtekter for Fellessameiet. Styret vil foreslå at det kan være fornuftig å ta papirkopi av selve årsmøteinnkallingen (de 11 første sidene) og nest siste (side 97) som inneholder registreringsblankett som må fylles ut og tas med i årsmøtet. Så får det være opp til den enkelte årsmøtedeltaker hvor dypt man vil gå inn problemstillingene og gjøre seg kjent med innholdet i de vedlagte dokumentene (sidene 11 -96).

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to seksjonseiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen for årsmøtet

5. Årsrapport og årsregnskap

6. Fastsettelse av styrehonorar

7. Valg av tillitsvalgte

8. Valg av valgkomite

9. Revisjon av ordensregler og vedtekter - arbeidsprosess

10. Godkjenning av forslag til reviderte ordensregler for sameiene Trinn I, II og III og Felles

11. Godkjenning av forslag til reviderte vedtekter for Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III

12. Orientering om forslag til reviderte vedtekter for Sameiet Eiganes-Holberg Felles

Med vennlig hilsen,
Styret i Se. Eiganes-Holberg Trinn III

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 foreslått møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Stig Ellingsen velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Stig Ellingsen er valgt som møteleder.

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 seksjonseier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to seksjonseiere som protokollvitner

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 seksjonseier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår å velge Berit Tvedt som protokollfører, og Arne Gilje og en annen seksjonseier valgt i årsmøtet, til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Berit Tvedt valgt. Som protokollvitner ble Arne Gilje og xxxxx valgt.

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen for årsmøtet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen for årsmøtet ble godkjent.

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er lagt ved følgende dokumenter til denne sak:

Vedlegg 1. Årsrapport 2022 SEH TRINN III
Vedlegg 2. Revisors beretning for 2022
Vedlegg 3. Årsregnskap 2022 - Eiganes-Holberg Trinn III - signert.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende:

a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
b) Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap ble godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2022 SEH TRINN III.pdf
2. Revisors beretning for 2022.pdf
3. Årsregnskap 2022 - Eiganes-Holberg Trinn III - signert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 75 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Valg av ett styremedlem - velges for 1 år.
Følgende stiller til valg som styremedlem:
Trond Eltervåg

Valg av to varamedlemmer - velges for 1 år.
Følgende stiller til valg som varamedlem:
Helge Vestad og Unni Strand.

Forslag til vedtak
Trond Eltervåg ble valgt til styremedlem. Helge Vestad og Unni Strand ble valgt til varamedlemmer.

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Valg av to valgkomitemedlemmer - Velges for 1 år.
Følgende stiller til valg som komitemedlem:
Karia-Anne Bækkelund og Ragnar Haver

Forslag til vedtak
Kari-Anne Bækkelund og Ragnar Haver ble valgt til medlemmer av valgkomiteen.

Sak 9

Revisjon av ordensregler og vedtekter - arbeidsprosess

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er lagt ved følgende dokumenter til denne sak:

Vedlegg 4. Revisjon ordensregler og vedtekter - arbeidsprosess

Det er noen år siden de styrende dokumentene (ordensregler og vedtekter) for Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III har blitt revidert, og det er - av ulike grunner - behov for å revidere disse. Det har pågått en arbeidsprosess over flere år i de 3 boligsameiene og i Fellessameiet mht å samarbeide om forslag til endringer i disse dokumentene, og denne arbeidsprosessen, sett fra Trinn III sitt ståsted, er illustrert i plansjen i Vedlegg 4. Det vil bli nærmere orientert i årsmøtet om de store linjene i arbeidsprosessen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet tar orienteringen om arbeidsprosessen ifm revisjon av ordensregler og vedtekter til etterretning.

Forslag til vedtak
Orienteringen om arbeidsprosessen ifm revisjon av ordensregler og vedtekter ble tatt til etterretning.

Vedlegg
4. Arbeidsprosess - revisjon av ordensregler og vedtekter Eiganes - Holberg.pdf

Sak 10

Godkjenning av forslag til reviderte ordensregler for sameiene Trinn I, II og III og Felles

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er lagt ved følgende dokumenter til denne sak:

Vedlegg. 5. FORSLAG TIL REVIDERTE ORDENSREGLER FOR TRINN I, II, III OG FELLES 15.05.2023
Vedlegg 6. Eiganes-Holberg ordensregler godkjent april 2017

Det har gått 6 år siden ordensreglene sist ble revidert, og det er på tide å få konkludert arbeidet med ordensreglene som tidligere styrer, og nåværende styre, har arbeidet med over flere år. Det har vært nært samarbeid med Fellesstyret om revisjon av ordensreglene.

I årsmøtet vil det bli redegjort for de vesentligste endringene som er foreslått fra gjeldende ordensregler (Vedlegg 6) til forslag om reviderte ordensregler (Vedlegg 5), som styret vil be årsmøtedeltakerne godkjenne i årsmøtet. En viktig endring som kan nevnes er at alle regler om fasadeendringer mm som egentlig ikke har med orden å gjøre, er tatt ut av ordensreglene og lagt inn i vedtektene. Dermed blir ordensreglene et dokument som inneholder regler som skal sikre god orden og trivsel blant beboerne på Eiganes-Holberg, mens vedtektene tar seg av det som naturlig hører hjemme i vedtekter.

Det vises for øvrig til plansje i vedlegg 4 i styresak nr. 9 som beskriver de store linjene i arbeidsprosessen med å revidere ordensreglene for Trinn I, II, III og Fellessameiet.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet godkjenner forslag til reviderte ordensregler for sameiene Eiganes-Holberg Trinn I, II, II og Felles.

Forslag til vedtak
Forslag til reviderte ordensregler for sameiene Eiganes-Holberg Trinn I, II, II og Felles ble godkjent.

Vedlegg
5. FORSLAG TIL REVIDERTE ORDENSREGLER FOR TRINN I, II, III OG FELLES 15.05.2023.pdf
6. Eiganes-Holberg ordensregler godkjent april 2017.pdf

Sak 11

Godkjenning av forslag til reviderte vedtekter for Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er lagt ved følgende dokumenter til denne sak:

Vedlegg. 7. FORSLAG TIL REVIDERTE VEDTEKTER FOR TRINN III 15.05.2023
Vedlegg 8. Vedtekter SEH Trinn III godkjent i årsmøte 17.04.2018.

Det har vært et påtrengende behov å revidere vedtektene for trinn-sameiene som følge av at Eierseksjonsloven ble vesentlig endret i 2017. Alle eierseksjonssameier (som de tre eierseksjonssameiene på Eiganes-Holberg) er pålagt å følge Eierseksjonsloven. OBOS har laget en detaljert mal med forslag til hva reviderte vedtekter for eierseksjonssameiene bør inneholde. Styret sitt forslag til reviderte Vedtekter for Trinn III bygger på OBOS sin mal der dette er relevant, og det gjelder det aller meste.

I revisjon av vedtekter har styret i tillegg tatt inn regler for fasadeendringer mm som tidligere stod i Ordensreglene. Se forrige punkt. Videre har styret tatt ut regler som gjelder garasjeplassene og lagt dette inn i forslag til reviderte Vedtekter for Fellessameiet. Se neste punkt.

Se for øvrig Vedlegg 4 i styresak nr. 9 som beskriver de store linjene i arbeidsprosessen med å revidere vedtektene.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet godkjenner forslag til reviderte vedtekter for Trinn III.

Forslag til vedtak
Forslag til reviderte vedtekter for Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III ble godkjent.

Vedlegg
7. FORSLAG TIL REVIDERTE VEDTEKTER TRINN III-2 15.05.2023.pdf
8. Vedtekter SEH Trinn III godkjent i årsmøte 17.04.2018.pdf

Sak 12

Orientering om forslag til reviderte vedtekter for Sameiet Eiganes-Holberg Felles

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er lagt ved følgende dokumenter til denne sak:

Vedlegg. 9. FORSLAG TIL REVIDERTE VEDTEKTER FELLES 15.05.2023
Vedlegg 10. Erklæringer om eksklusive bruksrettigheter
(Dette dokumentet er vedlegg til dokumentet i vedlegg 9)
Vedlegg 11. Vedtekter Eiganes-Holberg Felles rev. 04.23
Vedlegg 12. Vedtekter 2018 Eiganes-Holberg Fellessameie

Da Fellessameiet i mars 2023 begynte å arbeide med revisjon av vedtektene for Fellessameiet, var det gått nesten 5 år siden vedtektene sist var revidert, se vedlegg 12. Det var derfor på høy tid å ta en gjennomgang av vedtektene, og gjøre nødvendige rettinger.

Fellesstyret har ledet dette arbeidet, og Trinn-styrene har vært involvert. Fellesstyret ferdigstilte sitt arbeid i vår og forslag til reviderte vedtekter for Fellessameiet ble vedtatt i Fellessameiet sitt årsmøte den 17. april i år, se vedlegg 11.

Det viktigste som er endret i de reviderte vedtektene er at det er dokumentert at det eksisterer tinglyste rettigheter til 87 parkeringsplasser; koblet opp mot de respektive leilighetene. Videre er det presisert hva som er styrets plikt mht. å skaffe handicap-parkeringsplass for seksjonseiere, og alle regler som gjelder garasjeanlegget er tatt ut av trinn-vedtektene og lagt inn i vedtektene for Fellessameiet.

Styret i Trinn III har sett at det fortsatt var behov for å gjøre enkelte presiseringer i vedtektene; noen viktige og andre ikke så viktige, så vi har fortsatt arbeidet med å ferdigstille revisjon av vedtektene for Fellessameiet. Se Vedlegg 9 og 10. Vi har hatt et meget godt samarbeid med Fellesstyret i arbeidet med å revidere vedtektene, og vi regner med at de endringene vi foreslår å legge inn vedtektene for Fellessameiet, vil bli tatt hensyn til i neste revisjon av vedtektene for Fellessameiet, som skal godkjennes av Fellesstyret. I årsmøtet vil det bli gjort rede for de viktigste endringene som er lagt inn i vårt oppdaterte forslag, se vedlegg 9.

Se for øvrig Vedlegg 4 i styresak nr. 9 som beskriver de store linjene i arbeidsprosessen med å revidere vedtektene for Fellessameiet.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet tar forslag til reviderte vedtekter for Sameiet Eiganes-Holberg Felles til etterretning.

Forslag til vedtak
Orienteringen om forslag til reviderte vedtekter for Sameiet Eiganes-Holberg Felles ble tatt til etterretning.

Vedlegg
9. FORSLAG TIL REVIDERTE VEDTEKTER FELLES 15.05.2023.pdf
10. Vedlegg 1 - Erklæringer om eksklusive bruksrettigheter.pdf
11. Vedtekter Eiganes-Holberg Felles rev. 04.23.pdf
12. Vedtekter 2018 Eiganes-Holberg Felles Sameie.pdf

Til seksjonseierne i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III

ÅRSMELDING FOR 2022

Generelle opplysninger om Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III (Sameiet)

- Sameiet består av 25 seksjoner.
- Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916 061 838, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse: Holbergs gate 74 A, B, C – 4009, Stavanger
- Gårds- og bruksnummer: 58/2239
- Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig og/eller annen bruksenhet i eiendommen.
- Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
- Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.
- Sameiet har ingen ansatte.
- Sameiet eier 25 av 87 andeler i Sameiet Eiganes Holberg Felles (Fellessameiet).

Tillitsvalgte

I 2022 har sameiets tillitsvalgte bestått av følgende personer:

Styret

Leder	Stig Ellingsen	Holbergs gate 74 B
Styremedlem	Nils Kverneland	Holbergs gate 74 C
Styremedlem	Arne Gilje	Holbergs gate 74 C
Varamedlem	Trond Eltervaag	Holbergs gate 74 A
Varamedlem	Helge Vestad	Holbergs gate 74 C

Valgkomité

	Kari-Anne Bækkelund	Holbergs gate 74 B
	Ragnar Haver	Holbergs gate 74 A

Berit Tvedt har bistått styret med saksforberedelser/utredninger og kvalitetssikring av styrende dokumenter. Her nevner vi særlig Ordensreglene og Vedtektene.

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC AS.

Styrets arbeid

Orientering om sameiets drift
Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III og Fellessameiet har gjennom årene opparbeidet et godt og konstruktivt arbeidsfellesskap og tilegnet seg en god kompetanse og kunnskap om alle sider ved Sameiets organisering og drift. Dette har vært nyttige erfaringer som vi ønsker å bringe videre til framtidige tillitsvalgte.

Gjennom årene har det også utviklet seg et tett samarbeid med de to andre boligsameiene på Eiganes-Holberg, Trinn I og Trinn II, gjennom arbeidet i Fellesstyret. Fellesstyret er styret for Fellessameiet som har ansvar for garasjeanlegget og felleseiendommen på Eiganes-Holberg. Det er hensikten å fortsette dette gode samarbeidet.

Vi har i økende grad lykkes med å formalisere og strukturere operative funksjoner gjennom bruk av OBOS-organisasjonen og verktøy som er stilt til rådighet og gjennom samarbeid med viktige leverandører.

Vi utarbeider og iverksetter stadig nye rutiner og prosedyrer som også skal sikre kontinuitet og bærekraft i styrearbeidet over tid og avlaste enkeltpersoner som går inn i tillitsverv. Vi benytter VIBBO-plattformen som informasjonskanal for å dele viktig informasjon og informere om for eksempel enkeltstående hendelser og prosedyrer. Sameiet har i 2022 gjennomført 8 styremøter.

Kostnadsbesparende tiltak
De tre boligsameiene har koordinert flere oppgaver gjennom Fellesstyret, noe som har vist seg å være svært nyttig og kostnadseffektivt.

I 2022 har vi hatt stor oppmerksomhet på kostnader og kostnadsbesparelser, spesielt innenfor energieffektivisering, da strømregningene har skutt i været grunnet den anstrengte energisituasjonen i Europa.

Vi har blant annet skiftet ut våre gamle lysstoffrør og lysarmaturer i garasjeanlegg og boder med framtidsrettede LED-lys som umiddelbart har gitt lavere energiforbruk og sparte energikostnader. Vi har samtidig gjennomgått våre største leverandøravtaler og blant annet overlatt til OBOS å administrere vår strømavtale hvor de garanterer markedets «beste» priser.

Utbedring og vedlikehold
Våre bygg nærmer seg en alder hvor vi må tenke forebyggende vedlikehold. I 2021 ba Fellesstyret OBOS Prosjekt om å utarbeide en utbedrings- og vedlikeholdsplan for alle våre sameier som beskriver samlet vedlikeholdsbehov de neste 5 årene.

I mai 2022 vedtok Fellesstyret, sammen med styrene i de tre boligsameiene, et omfattende vedlikeholdsprogram som skal gjennomføres de neste tre til fire årene. Beslutning om vedlikeholdsprogrammet er basert på et grundig beslutningsgrunnlag som blant annet består av en vedlikeholdsnøkkel for leilighetene utarbeidet av OBOS Prosjekt, et forprosjekt gjennomført i 2022 og et eget beslutningsdokument utarbeidet av Fellesstyret. Vi har etablert en vedlikeholdsorganisasjon hvor Fellesstyret har opprettet og gitt mandat til en Byggherrekomité som består av en representant fra hvert boligsameie-styre. Fra vårt sameie deltar Trond Eltervaag. Oppgaver som skal gjennomføres er bl a:

- Tilstand sprinkleranlegg og rørledninger
- Varmeanlegg teknisk rom – oppnå større ytelse
- Risikovurdering av teknisk rom
- Re-programmering av brannsentral
- Råteskader kledning
- Tak nedløpsrør
- Gjennomføringer av vannrør i garasjedekke
- Balkongfasade med smuss
- Legionellaforebygging i sanitæranlegg

Under tema på VIBBO: «Utbedrings- og vedlikeholdsplan» kan beboere lese mer om hva de enkelte vedlikeholdsprosjektene omfatter.

Vedlikeholdsnøkkel for leilighetene
Vi har fått utviklet et dokument «Vedlikeholdsplan – beboerne sine plikter» som er lagt ut på VIBBO under tema: «Vedlikehold av din leilighet». Der kan beboere lese hva som kreves av vedlikehold av egen leilighet. Det er viktig at alle setter seg inn i hvilke plikter de har, da mangelfullt vedlikehold av egen leilighet ikke bare berører deg, men i noen tilfeller også din nabo og kanskje hele sameiet. Styret vil oppdatere dokumentet ved behov.

Skadedyr
Ved flere anledninger er det observert rotter i området mellom Eiganes gravlund (kirkegården) og Eiganes-Holberg sameiene. Vårt sameie har etablert samarbeid med Anticimex for bekjempelse av rottene. Det er utplassert 3 såkalte smartboxer (rottefeller) rundt bygningen vår.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Styret ivaretar plikten for internkontroll i samarbeid med styret for Fellessameiet, og arbeidet med dette koordineres av en felles HMS-gruppe. Trond Eltervaag representerer vårt sameie i gruppen. HMS-teamet jobber etter følgende rutiner:

HMS-rutiner	Frekvens
Informasjon til beboere	Årlig
Evaluering	Årlig
Kontroll av fellesarealer	2 ganger i året
Kontroll av brannvernutstyr (Krever fagfolk)	hvert 5. år
Kontroll av elektrisk anlegg (Krever fagfolk)	hvert 10. år

Sameiet benytter OBOS sitt system for internkontroll/HMS-rutiner. Våre HMS-prosesser vil bli dokumentert på VIBBO under et nytt tema «Helse, Miljø og Sikkerhet». Det er gjennomført vernerunder der HMS-gruppen har gått gjennom standard sjekkliste for boligselskaper hvor det i tillegg gjøres en årlig risikovurdering hvor kontrollpunktene blir definert. Resultatene fra vernerundene er tilgjengelige for styrene, forretningsfører, revisor m.fl. Aksjoner på eventuelle funn skal løpende bli meldt til styrene for iverksettelse av tiltak. Hver enkelt seksjonseier er imidlertid ansvarlig for vedlikehold og kontroll av egen leilighet. For HMS-gjennomgang i 2022 er det gjort en del mindre observasjoner som er rapportert og disse blir fulgt opp av styrene. I hovedsak relaterer dette seg til sikkerhetsforhold av lekeplassen på fellesområdet, og forhold som skal sikre at vårt garasjeanlegg ikke blir gjenstand for oppbevaring av utrangerte gjenstander og søppel.

«BO GODT» konseptet

Vi vil minne om «BO GODT» som Fellesstyret, sammen med boligsameie-styrene, initierte i 2020. Det er et konsept for å tilrettelegge for et bedre bo-miljø for våre beboere i våre sameier. Sameiestyrene tok et ansvar for å utrede og anbefale et «BO GODT» konsept, og har forsøkt å identifisere og beskrive behovene med basis i den enkeltes beboers individuelle behov og for de oppgaver sameiet samlet har ansvar for:

Fra en beboers perspektiv:

- Et ønske om et trygt miljø og enkelt å påkalle bistand dersom det er behov
- At tekniske innordninger i leiligheten fungerer og at teknisk bistand, ved behov, er tilgjengelig og forutsigbart
- At faste kostnader ved boenheten oppfattes som legitime og er forutsigbare
- At ordensregler og vedtekter er fornuftige og enkle å forstå med klare ansvarsforhold mellom Sameiet og eier av boligseksjonen
- At utemiljø og fellesområder er tiltalende og blir kontinuerlig vedlikeholdt
- Øke trivsel gjennom sosiale aktiviteter

Fra sameiets perspektiv:

- At tillitsforholdet mellom styret og seksjonseierne er godt og styrkes
- At det er enkelt å administrere og forvalte økonomiske fellesmidler (OBOS)
- Lover og regler ivaretas gjennom regelmessig internkontroll
- At helse, miljø og sikkerhet (HMS) kontinuerlig følges opp og rapporteres
- At vi til enhver tid har kunnskaper om vedlikehold av bygningsmassen og aktivt foretar forebyggende og korrektivt vedlikehold
- God budsjett- og kostnadsstyring som sikrer økonomi til drift og vedlikehold
- Har til enhver tid konkurransedyktige priser og riktig kvalitet fra våre leverandører

- Følger opp alle våre leverandører for å sikre kvalitet og bærekraft i leveransene

Dette legger føringer på hva styret har fokus på i sin daglige og langsiktige styring av sameiet.

Utsikter for 2023

Styret vil fortsette å utvikle vårt sameie til å være et sted hvor beboerne trives og at det oppleves som et attraktivt sted å bo i Stavanger.

Oppfølging av «Utbedrings- og vedlikeholdsprogrammet» vil ha prioritet i 2023, og samtidig vil vi fortsette arbeidet med å realisere målene i «BO GODT». Vi vil også at vårt sameie skal være organisert og ledet slik at vi kan utvikle en sunn og god økonomi som gjør oss i stand til å vedlikeholde bygget og forskjønne våre fellesområder. For å få dette til krever det innsats av oss alle og at vi tar behørig hensyn til hverandre og respekterer de regler som vedtas av oss i fellesskap.

Av aktiviteter som står høyt på agendaen i 2023 kan nevnes:

- Tenke kostnadseffektivisering og finne gode løsninger for å spare kostnader gjennom blant annet å re-forhandle leverandøravtaler.
- Vurdere ansettelse av driftssjef for å forenkle og effektivisere vedlikehold (20% stilling fordelt på alle fire sameiene).
- Gjennomføre vedlikeholdsprosjektene i samarbeid med OBOS Prosjekt for hele bygningsmassen og tekniske installasjoner i sameiet og for den enkelte leilighet
- Forbedre og videreutvikle informasjon og dialog med beboere gjennom bruk av VIBBO hvor vi distribuerer informasjon og tilrettelegger for ulike tema.

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 2022.

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 119 685.

Kostnader
Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 029 511.
Dette er lavere enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat på kr 88 030 kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022
Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 302 329.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentarer til budsjett for 2023

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til større vedlikehold som omfatter utbedringsarbeider i regi av Eiganes-Holberg fellesstyre (Vedlikeholdsprosjektet).

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

Lån
Sameiet har ingen lån.

Forretningsførerhonorar
I posten er det beregnet kr 58 900 for 2023.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

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

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.

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN III
ORG.NR. 916 061 838, KUNDENR. 1734

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 075 632	1 008 900	1 076 000	1 094 000
Andre inntekter	3	44 053	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 119 685**	**1 008 970**	**1 076 000**	**1 094 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-5 715	-5 150	-6 100
Forretningsførerhonorar		-56 165	-54 583	-55 600	-59 800
Konsulenthonorar	7	-52 473	-97 694	-50 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-137 153	-191 669	-800 000	-1 125 000
Forsikringer		-40 030	-36 889	-37 000	-38 500
Kostnader sameie	13	-407 294	-31 878	-288 000	-306 600
TV-anlegg/bredbånd		-53 698	-53 698	-53 700	-53 700
Andre driftskostnader	9	-189 998	-153 771	-162 100	-179 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 029 511**	**-711 470**	**-1 537 125**	**-1 914 975**
DRIFTSRESULTAT		**90 174**	**297 500**	**-461 125**	**-820 975**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	948	67	0	0
Finanskostnader	11	-3 092	-15 407	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 144**	**-15 340**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**88 030**	**282 160**	**-461 125**	**-820 975**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	47 059		
Til opptjent egenkapital		88 030	235 101		

Transaksjon 09222115557489043308 Signert SE, AG, NK

SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN III
ORG.NR. 916 061 838, KUNDENR. 1734

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	20 802	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 802**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 504	0
Forskuddsbetalte kostnader		64 815	46 580
Driftskonto OBOS-banken		270 769	415 648
Sparekonto OBOS-banken		3 366	3 338
SUM OMLØPSMIDLER		**342 454**	**465 566**
SUM EIENDELER		**363 256**	**465 566**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		323 131	235 101
SUM EGENKAPITAL		**323 131**	**235 101**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel udekket tap fellesanlegg		0	35 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**35 666**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 650	8 165
Leverandørgjeld		21 475	142 581
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	44 053
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 125**	**194 799**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**363 256**	**465 566**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	364 902	547 788

Stavanger, 08.03.2023
Styret i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III

Transaksjon 09222115557489043308 Signert SE, AG, NK

Stig Ellingsen	Arne Gilje	Nils Kverneland

Transaksjon 09222115557489043308 Signert SE, AG, NK

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	733 932
Fellessameiet	288 000
Kabel-tv	53 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 075 632**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Feil avsatt kostnad 2021, inntektsført	44 053
SUM ANDRE INNTEKTER	**44 053**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

Transaksjon 09222115557489043308 Signert SE, AG, NK

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-48 020
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 453
SUM KONSULENTHONORAR	**-52 473**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-30 364
Drift/vedlikehold elektro	-6 956
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 833
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-137 153**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 348
Vaktmestertjenester	-11 410
Vakthold	-44 693
Renhold ved firmaer	-103 330
Andre fremmede tjenester	-702
Trykksaker	-278
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-2 738
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-189 998**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	556
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28
Renter bank	72
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	292
SUM FINANSINNTEKTER	**948**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Andel renter fellessameiet	-92
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 092**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING

Strømavregning, fordring mot eiere	9 515
Strømavregning, gjeld til fellessameiet	-9 515
SUM ENERGIAVREGNING	**0**

Transaksjon 09222115557489043308 Signert SE, AG, NK

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 25 av 87 andeler i Sameiet Eiganes-Holberg Felles
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Eiganes-Holberg Felles og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Eiganes-Holberg Felles og utgjør kr. 364.902,-
Selskapets andel i Sameiet Eiganes-Holberg Felles vises som langsiktig gjeld under posten "andel udekket tap i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Sameiet Eiganes-Holberg Felles er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

	Fellessameiet	Andel Trinn III
Andre inntekter	14 663	4 213
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 432 046	-411 507
Finanskostnader	-321	-92
Finansinntekter	252	72
Egenkapital fellessameiet	-124 114	20 803
Kostnad sameie(Driftskostnader minus andre inntekter)		**-407 294**

Transaksjon 09222115557489043308 Signert SE, AG, NK

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489043308

Dokument

Årsregnskap 2022 - Eiganes-Holberg Trinn III
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2023-03-16 09:10:37 CET (+0100) av Marianne Kambo (MK)
Ferdigstilt den 2023-04-07 18:24:33 CEST (+0200)

Initiativtaker

Marianne Kambo (MK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
marianne.kambo@obos.no
+4792624656

Signerende parter

Stig Ellingsen (SE)
ellingsenstig@gmail.com
+4790977950
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Stig Ellingsen"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-04-06 15:18:34 CEST (+0200)
Signert 2023-04-07 18:24:33 CEST (+0200)

Arne Gilje (AG)
argi@equinor.com
+4791150391
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Arne Gilje"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-15 11:36:52 CEST (+0200)
Signert 2023-03-16 09:15:02 CET (+0100)

Nils Kverneland (NK)
nils@kverneland.net
+4799525090
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Nils Kverneland"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-04-08 04:02:07 CEST (+0200)
Signert 2023-03-23 09:58:42 CET (+0100)

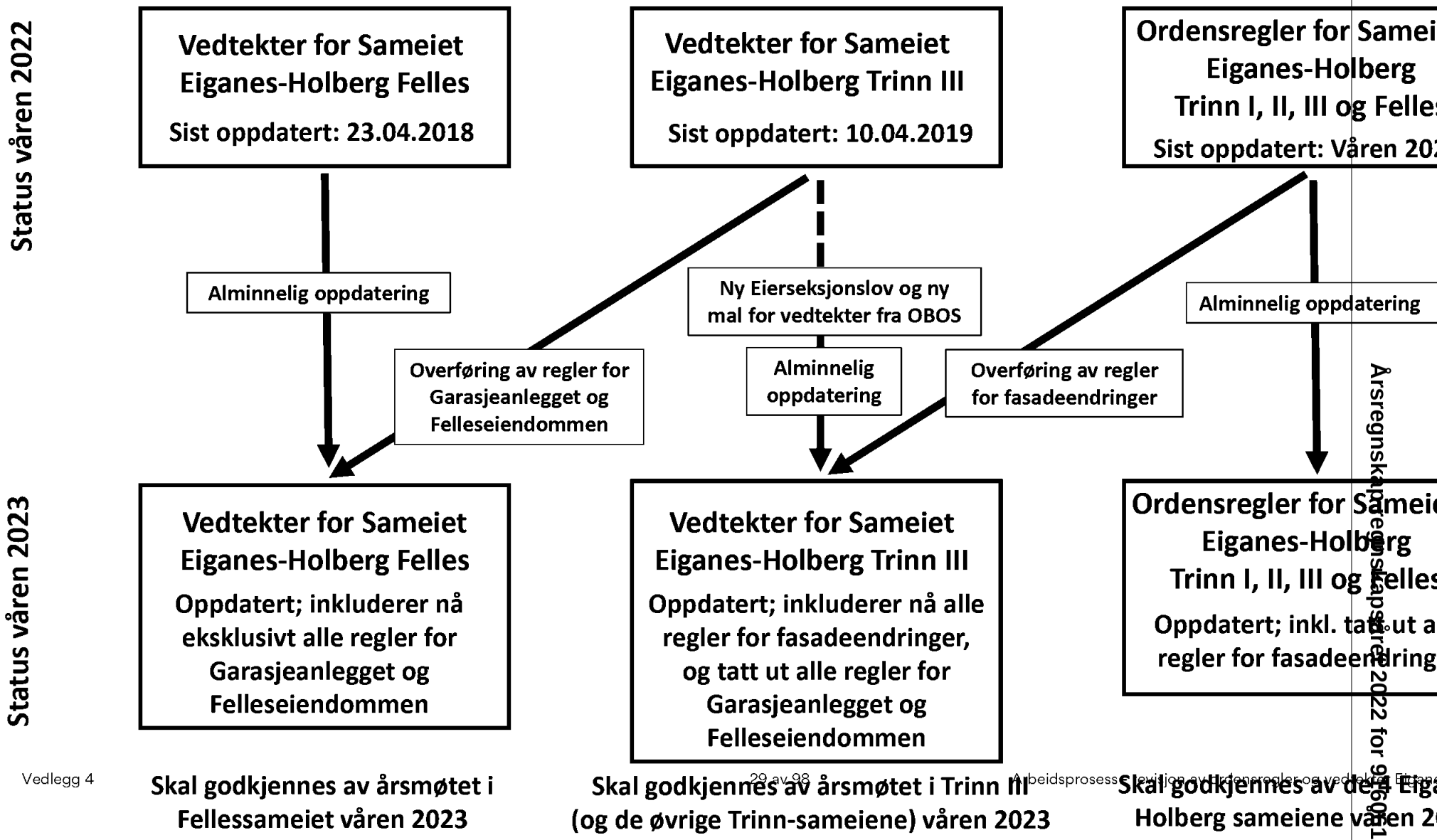
Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489043308

forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

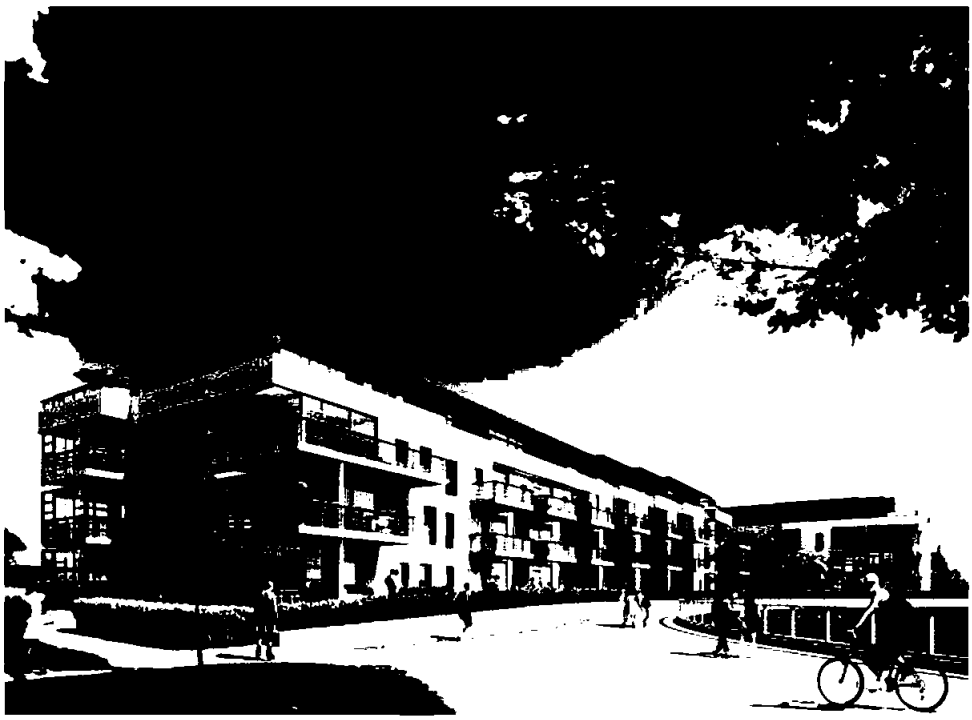
Revisjon av vedtekter og ordensregler for Eiganes-Holberg sameiene med fokus på Trinn III



Årsregnskap for regnskapsåret 2022 for 976041838

Ordensregler

for sameiene Eiganes-Holberg Trinn I, II, III og Felles



Eiganes-Holberg

Ordensregler for sameiene Eiganes-Holberg Trinn I, II, III og Felles

Vedtatt på årsmøtet i Eiganes-Holberg Trinn III 15 mai 2023.

1. Innledning

1.1. Disse ordensreglene omfatter tre boligblokker med 87 eierseksjoner i de tre Eiganes-Holberg eierseksjonssameiene, samt fellesområder i sameiene og i Eiganes-Holberg Fellessameiet.

1.2 Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiene.

1.3. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiene, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter seksjonseierens leilighet.

1.4. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av leiligheten.

1.5. Styrene i sameiene har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og det enkelte styre kan på vegne av sitt sameie gripe inn ved overtredelser.

2. Fellesområder

Fellesområdene for alle sameiene er garasjeanlegget, heiser og trappeoppganger i de tre boligblokkene og uteområdene tilhørende sameiene.

2.1. Alle inngangsdører til byggene skal være låst når de ikke er i bruk.

Slipp ikke inn personer som ringer på hos deg og som ikke kan gi seg til kjenne.

2.2 Utenfor egen inngang er det kun tillatt med navneskilt og dørmatte. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer, men leiligheter i øverste etasje uten gjenboere er unntatt fra dette, så fremt reglene i Brannforskriftene overholdes.

2.3. Det henstilles til beboerne å plassere sykler i sykkelstativ i garasjeanlegget.

Sykler kan også stå på egen oppmålt garasjeplass så lenge det ikke er til hinder for naboen.

2.4. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt i garasjen eller på sameienes fellesarealer. Aktiviteter som kan føre til oljesøl og tilgrising av fellesarealer og garasje er heller ikke tillatt.

2.5. Røyking på innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

2.6. Påse at garasjeporten går ned før du kjører videre inn eller ut av garasjen. Dette er viktig for at fremmede ikke skal få uønsket tilgang til garasjen.

Gående beboere som åpner garasjeporten bes følge samme regel.

3. Fasadeendringer generelt

3.1. Fasadeendringer omfattes av våre vedtekter i § 3-2 og norsk lov (Eierseksjonsloven § 49 a).

3.2. Det tillates ikke endringer av fasade utover det som er nevnt i vedtektene.

4. Fellesområder og balkonger/altaner/terrasser mm

4.1 Sameiene er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade på balkonger, altaner og terrasser.

4.2. Det må ikke brukes, settes eller henges opp gjenstander eller utføres aktiviteter på balkongene/altanene/terrassene som kan være til sjenanse. Seksjonseier har ansvar for å sikre løse gjenstander.

4.3 Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens/altanens/terrassens gjerder/område.

4.4 Beplantning på balkonger, altaner og terrasser, må ikke overstige 120 cm i høyde.

4.5 Det henstilles seksjonseier å ikke sette gjenstander som blomsterkrukker etc nærmere glassrekkverk enn ca. 15 cm.

.

Glasset her er herdet glass og kan implodere pga spenninger hvis slike gjenstander settes for nært.

4.6. Teppebanking/risting av tepper er ikke tillatt på innvendige fellesområder og balkonger/altaner/terrasser.

4.7 Tørking av klesvask på balkonger/altaner/terrasser er ikke tillatt.

4.8. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til Brannforskriftene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

4.9 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for renhold av dekket på balkonger, altaner og terrasser og hindre utbredelse av sopp, grønske og mose.

Vedlegg 5 FORSLAG TIL REVIDERTE ORDENSREGLER FOR TRINN I, II, III OG FELLES 15.05.2023.pdf

4.10. Julebelysning utendørs på terrasser, altaner og balkonger er tillatt.
Disse skal være med hvitt/varmt hvitt lys og ikke være blinkende.

4.11. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da slik mat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

4.12. Ferdsel utenfor platting/markterrasse er kun tillatt der hvor det er etablert gangvei.

5. Ro og orden

5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet.

Det henstilles om fornuftig bruk av lyd- eller lysanlegg døgnet rundt.

5.2. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00.

Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5.3. Ved større arrangementer bør naboer varsles.

6. Dyr

6.1. Husdyr er tillatt i sameiene. Seksjonseier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.

7. Søppel

7.1. Søppel skal kastes i nedgravde søppelkontainere.

Søppel skal ikke hensettes i fellesarealer.

Ved feil eller fulle søppelkontainere meldes dette av seksjonseier til Stavanger kommunes «VOF», Varsel om feil.

7.2. Det henstilles til beboere å plukke opp tilfeldig søppel, slik at fellesområdene forblir rene og hyggelige.

8. Meldeplikt

8.1. Beboere plikter å underrette sitt styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med alle områder i Eiganes Holberg, hvor de ferdes og melde fra til sitt styre dersom de oppdager noe som krever oppretting, vedlikehold eller fjerning. Meldinger til styret for Trinn III kan gis på mail til:

eiganes-holberg3@styrerommet.no

8.2. Innbrudd eller tyveri skal meldes til politiet.

Seksjonseier melder også fra til sitt styre.

9. Bruk av garasjeanlegg og gjesteparkeringsplasser

9.1. Parkering på gjesteparingsplassene i garasjeanlegget er kun beregnet til gjester. Parkering av biler disponert av seksjonseier er ikke tillatt.

9.2. Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/på oppmerkede plasser. Sykler og andre fremkomstmidler er unntatt fra dette, så fremt disse ikke er til ulempe for andre.

10. Leilighetene

10.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene.

10.2. Det henstilles til beboerne å påse at sluker og avløp, både innvendige i leiligheten og utvendige på balkonger/altaner/terrasser, er åpne.

11. Boder

11.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i garasje/fellesområder på permanent basis. Inntil eventuelt strøm er innlagt til alle boder, er det tillatt å kople seg til strøm fra fellesanlegget i garasjen for bruk av el-verktøy, midlertidig arbeidslys, støvsuging, lading av "flatt batteri". Merk ikke til El-bil lading.

11.2. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosivt / brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill). Jmf. Brannforskriftene.

12. Skader og ansvar

12.1. Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameienes eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal, på eget initiativ, og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av det respektive styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

13. Branninstruks

13.1. Alle beboerne skal være kjent med branninstruksen som gjelder for Eiganes-Holberg sameiene. Branninstruksen er oppslått på informasjonstavlen i oppgangen i 1. etasje.

14. Endringer

14.1. Styrene kan endre husordensreglene midlertidig, dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel. Slike endringer i disse felles ordensregler skal behandles og eventuelt vedtas på de-påfølgende årsmøter for de fire Eiganes-Holberg sameiene.

Ordensregler

For Blokk A,B og C samt fellesområdene.

Eiganes Holberg

Ordensregler for sameiet Eiganes-Holberg Trinn I, II, III og Felles

Styrene i sameiene har i henhold til vedtektene for Eiganes Holberg boligsameie utarbeidet følgende ordensregler vedtatt på ordinært Sameiermøte den 24. april 2017.

1. Innledning

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet
1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).
1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.
1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. Fellesområder.

Fellesområdene er de områder som vi individuelt ikke bestemmer over, men som vi alle kan bruke i.h.t forutsetningene. Det er ikke meningen at fellesområdene skal kunne brukes etter eget forgodtbefinnende, til privat utnyttelse.
Dette krever at vi har klare regler og at disse håndheves av styret.

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassen.

2.2. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

2.3 Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Utenfor egen inngang er det kun tillatt med navneskilt og dørmatte.

2.4. Sykler skal plasseres i sykkelstativ på sykkelparkeringen i garasjeanlegg.

2.5. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt i garasjen eller på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

2.6. Røyking på innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

2.7 Påse at garasjeporten går ned før du kjører videre inn eller ut av garasjen.

3. Om fasadeendringer.

Fasadeendringer omfattes av våre vedtekter i § 10.7 og norsk lov (Seksjonseierloven § 30 A) som har identisk ordlyd.

Blokkene i Eiganes Holberg er arkitektonisk svært vellykkede og representerer noe av det beste m.h.t estetisk utforming og visuelt inntrykk i hele Stavanger.
Når vi etter hvert også får tilrettelagt uteområdene og garasjeområdet slik som vi ønsker, vil vi nærme oss en målsetting om å utvikle Eiganes Holberg til et av de mest attraktive boområder i Stavanger.

På denne bakgrunn skal der ikke tillates tiltak som vesentlig endrer det arkitektoniske grep og estetiske presentasjon av hele Eiganes Holberg.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade på balkonger, altaner og terrasser. Dette innebærer at beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade og balkonger, altaner og terrasser. Her vil det naturlig nok bli utøvet streng praksis.

4. Balkonger, altaner og terrasser.

For å ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for å sikre et godt helhetsinntrykk vil det ikke tillates innglassing av balkonger, altaner og terrasser utover det som er levert som del av prosjektet eller tidligere godkjent etter riktige formelle vedtak.

4.1. Innglassede balkonger, altaner og terrasser skal møbleres slik som det er naturlig å møblere balkongene, altanene og terrassene som ikke er innglasset. I A- og B- blokkene er noen balkonger og altaner, som er innglasset, regulert som bo-areal (BOA). Disse er unntatt for regelen ovenfor, men for at Eiganes Holberg i helhet skal fremstå enhetlig, oppfordres eierne av disse til å ta tilbørlig hensyn til fellesskapet i sin bruk av disse.

4.2. Solskjerming kan etableres etter nærmere regler på innsiden eller utsiden av vinduene inn mot bruksarealet. For solskjerming er det tillatt å bruke utvendige screens (etter søknad til styret, som vil sikre ensformig utførelse og farger) og for beboere i 4. etg er det i tillegg tillatt å bruke markiser etter nærmere beskrivelser og søknad.

4.3. Midlertidig bruk av anordninger for vindskjerming er tillatt etter søknad. Slik vindskjerming skal være sammenleggbar (skal kunne demonteres) og ikke være i bruk når beboerne ikke er på det vindavskjermede område og når det ikke er vind. Vindavskjerming er ikke ment å ha blokkerende effekt for innsyn og må kun utformes for å få en lun uteplass i vindfulle dager.

4.4. Glassavskjerming (i motsetning til innglassing som er behandlet ovenfor) av terrasser og balkonger utover det som er levert som del av prosjektet, er ikke tillatt. Tiltak som allerede er gjennomført får stå, men disse får ikke erstattes etter skade og/eller elde.

4.5. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra disse. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke, ved værforandringer, vil føre til skade på eiendom eller på personer.

4.6. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende

4.7. Oppsetting av varmepumper, antenner, parabolantenne og lignende krever skriftlig søknad til styret og vedtak i sameiermøtet.

4.8. Beplantning både på markterrasse, balkonger og takterrasser, må ikke overstige 120 cm i høyde. Det henstilles til den enkelte beboer å ikke sette gjenstander som blomsterkrukker etc nærmere glassrekkverk enn ca. 15 cm. Glasset her er herdet glass og kan implodere p.g.a spenninger hvis slike gjenstander settes for nært.

4.9. Teppebanking/risting av tepper er ikke tillatt på innvendige fellesområder og balkonger/terrasser. Tørking av klesvask på balkonger/terrasser er ikke tillatt.

4.10. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

4.11. Maling av vegger, gulv og tak innenfor sameierens balkonger er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.

4.12. Julebelysning utendørs på terrasser og balkonger er tillatt. Disse skal være Med hvitt/varmt hvitt lys og ikke være blinkende.

5. Ro og orden.

5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

5.2. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5.3. Ved større arrangementer bør naboer varsles.

6. Dyr

6.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy eller på annen måte.

6.2. Det henstilles til alle å bruke mattene innenfor i hovedinngang og garasjeinngang slik at oppgangene holdes så rene som mulig.

6.3. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da slik mat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6.4 Dyr må ikke gå løs på sameiets område.

7. Søppel

7.1. Søppel skal kun kastes i våre nedgravde søppelkontainere. Søppel skal ikke hensettes i fellesarealer og i tilfelle søppelkontaineren unntaksvis er full, skal søppelet ikke settes utenfor disse kontainere, men tas med tilbake til leiligheten.

7.2 Det henstilles til beboere å plukke opp tilfeldig søppel som ligger på fellesområdene (papir, tomflasker, plast o.l.) slik at fellesområdene forblir rene og hyggelige.

8. Meldeplikt

8.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med alle områder i Eiganes Holberg, hvor de ferdes og melde fra til styret dersom de oppdager noe som krever oppretting, vedlikehold eller fjerning. Meldinger til styret kan gis på mail til:

eiganes-holberg3@styrerommet.net

8.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

9. Bruk av garasjeanlegg og gjesteparkeringsplasser.

9.1. Parkering på gjesteparingsplassene i garasjeanlegget er kun beregnet til gjester. Parkering av beboers biler er strengt forbudt.

Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstander og eiendeler skal ikke plasseres utenfor egen bod. Der skal der være plass til kun kjøretøy.

Styret kan, etter at beboer er varslet, sørge for at slike gjenstander og biler, blir fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

10. Leilighetene.

10.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene.

10.2. Ta kontakt med styret for veiledning ved tette avløp. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

10.3 Det er henstilles til beboernes å påse at sluker og avløp både innvendig og utvendig er åpne. Dersom sluken er ren, men avløpet tett, varsles styret umiddelbart.

11. Boder

11.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i garasje/fellesområder på permanent basis. Inntil eventuelt strøm er innlagt til alle boder, er det tillat å kople seg til strøm i fra fellesanlegget i garasjen for bruk av el-verktøy, midlertidig arbeidslys, støvsuging, ladning av "flatt batteri". Merk ikke til El-bil ladning.

11.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill). Jmf Brannforskriftene

12. Skader og ansvar.

12.1 Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal, på eget initiativ, og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

13. Endringer

13.1. Styret kan endre husordensreglene midlertidig, dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel. Slik endring skal behandles og eventuelt vedtas på det påfølgende Sameiermøte.

MOTTATT
16 OKT 2014

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS
POSTBOKS 2444 SOLLI
0201 OSLO

Kartverket

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	Sak/dok.: 8339171/871679	15.10.2014

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumentet som er tinglyst med dokumentnummer 871679/2014.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no [redacted]
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

101014 UR
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
996918122
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR 871679
10 OKT. 2014
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM EKSLUSIVE BRUKSRETTIGHETER PÅ GNR 358 BNR 2 I STAVANGER KOMMUNE

Undertegnede, som har generalfullmakt fra hjemmelshaver til eiendommen gnr 358 bnr 2 i Stavanger kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at eierseksjonene;

- gnr 58 bnr 2234 snr 1-33;

hver skal ha en bruksrett til 1 stk parkeringsplass og bod på Eiendommen, med slik nærmere plassering som anvist i plantegningen vedlagt som vedlegg 1.

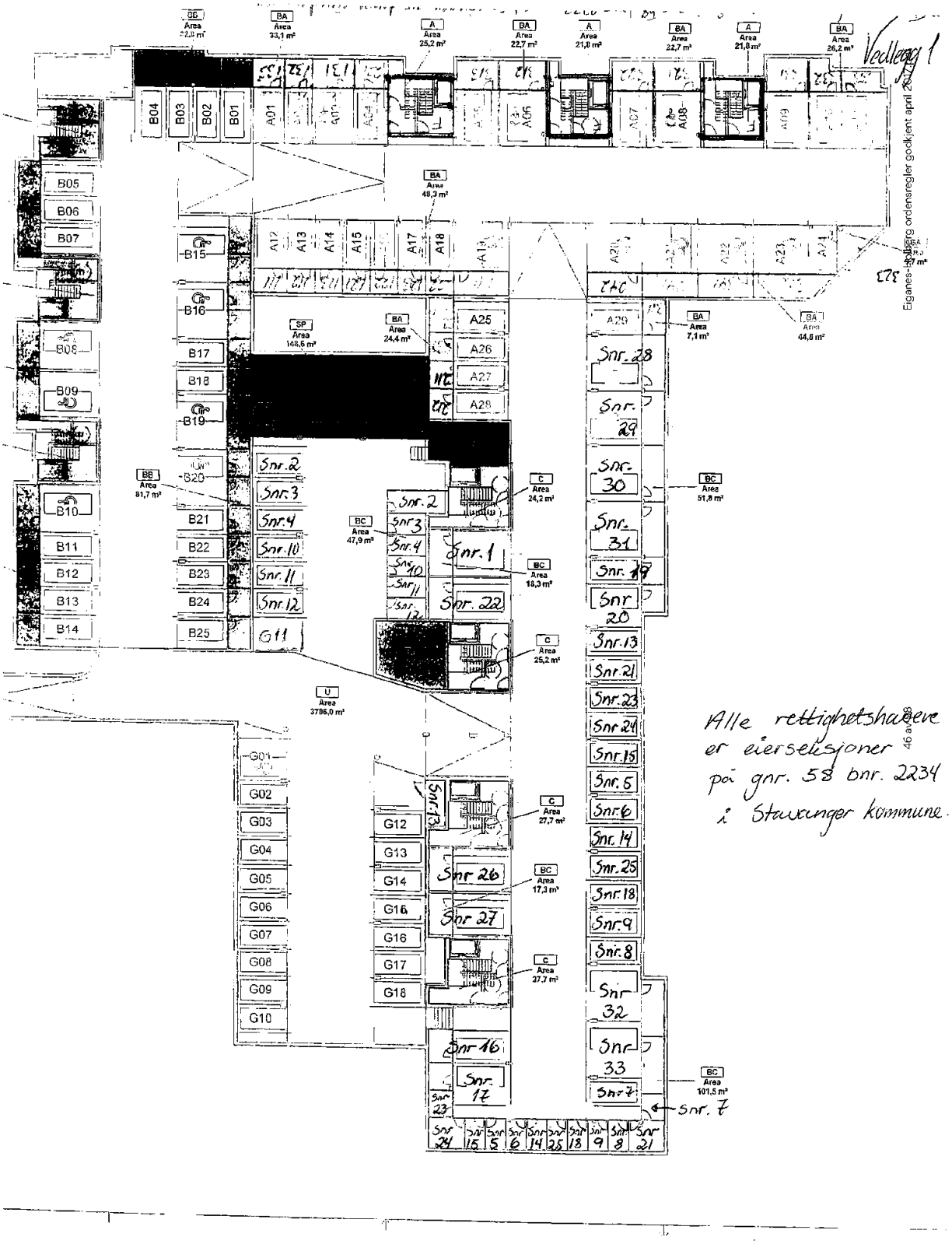
Denne erklæring skal tinglyses på gnr 358 bnr 2 i Stavanger kommune.

Stavanger, 9. oktober 2014

Signatur: Jarbjørg Grøtte
Navn: Jarbjørg Grøtte
Tittel: Ihht. Generalfullmakt, se vedlegg 2

Samtykke fra urådighetshaver på eiendommen ligger vedlagt som vedlegg 3.

TINGLYST
DOKUMENTNR 871679
10 OKT. 2014
STATENS KARTVERK
Elisabeth Hvidt van Korvel


Vedlegg 1
Eiganes-tårnet
Alle rettighetshavere er eierseksjoner på gnr. 58 bnr. 2234 i Stavanger kommune.
Vedlegg 6

INNKOMMET
JOURNALNR: 8 339 171
10 OKT 2014
STATENS KARTVERK

SCHJØDT

Statens Kartverk Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Stavanger, 9. oktober 2014
Dok.ref: 2762706
Saksansvarlig advokat:
Jarbjørg Grøtte

OVERSENDELSE AV ERKLÆRING FOR TINGLYSNING PÅ GNR 358 BNR 2 I STAVANGER KOMMUNE

Vedlagt oversendes erklæring om bruksretter, med tinglysningsgjenpart, for tinglysning på gnr 358 bnr 2 i Stavanger kommune, samt fullmakt fra hjemmelshaver og samtykke til tinglysning fra urådighetshaver.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS

Jarbjørg Grøtte
advokat

Vedlegg

Advokatfirmaet Schjødt AS | Kongsgårdbakken 3, PO Box 440, 4002 Stavanger, Norway | t: +47 51 91 88 00 f: +47 51 91 88 01
Member of the Norwegian Bar Association | Reg no: 996 918 172 VAT/MVA | [illegible] | www.schjodt.no

Vedlegg 6 47-98 Fullmakt og samtykke godkjent april 2017.pdf

VEDTEKTER

for

Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III, org. nr. 916 061 838

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 15.05. 2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter reviderte vedtekter av 17.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Stavanger kommune, tinglyst 15.06.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 58, bnr. 2239 i Stavanger kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og for leilighetene i 1 . etasje inngår terrassene som en del av seksjonen innenfor, da disse terrassene anses som en del av bygningen. Det samme gjelder balkongene/altanene i overliggende etasjer. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av tildelt

- Bod i garasjeanlegget
- Parkeringsplass i garasjeanlegget

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Fellesarealene, med unntak av seksjonerte tilleggsdeler (boder og garasjeplasser), disponeres av alle beboere til det de er beregnet for.

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig råderett

(1) Seksjonseieren rår som en eier og har full rettslig råderett over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon skal oppgis.

(5) Nye begrensninger i rettslig råderett krever skriftlig samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

3-2 Fasadeendringer

(1) Det tillates ikke endringer av fasade utover det som er nevnt i disse vedtekter.

(2) For å ivareta byggets arkitektoniske kvaliteter og for å sikre et godt helhetsinntrykk vil det ikke tillates innglassing av balkonger, altaner og terrasser utover det som er levert som del av prosjektet eller er tidligere godkjent.

(3) Det skal søkes styret for godkjenning av utforming og innfesting i yttervegg. Dette gjelder solavskjerming, vindavskjerming og annet.

(4) Solskjerming kan etableres på utsiden av vinduene. Det er tillatt å bruke utvendige screens. For seksjonene i 4. etasje er det tillatt å montere markiser etter nærmere beskrivelser.

(5) Flyttbare og midlertidige anordninger for vindskjerming og solskjerming er tillatt. Disse kan ikke ha permanente festeanordninger i fasade, søyler eller liknende.

(6) Glassavskjerming (i motsetning til innglassing som er behandlet ovenfor) av terrasser, altaner og balkonger utover det som er levert som del av prosjektet, er ikke tillatt.

(7) Det er ikke tillatt å endre på balkonger, altaner og terrassers utseende. Maling av vegger, gulv og tak innenfor seksjonseierens balkonger er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.

(8) Oppsetting av varmepumper, antenner, parabolantenne og lignende krever skriftlig søknad til styret.

(9) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og felles uteområde
(1) Sameiet er en del av et større boligområde oppført innenfor kvartalet Eiganes-Holberg. (Trinn 1, trinn 2 og trinn 3.)

(2) Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder er lokalisert i en egen parkeringskjeller med gnr. 58 bnr 2255 i Stavanger kommune, heretter benevnt «Garasjeanlegget». Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene som er til felles bruk for beboerne i boligområdet, heretter benevnt «Felleseiendommen» med gnr. 58 bnr 2216.

(3) Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet i Vedtekter for Sameiet Eiganes Holberg Felles.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på egen bruksenhet, fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Styret skal deretter sørge for at nødvendige reparasjonsarbeider blir iverksatt.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader, fordeling og betaling

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III vil også bli belastet med sin andel av felleskostnadene for Sameiet Eiganes-Holberg Felles (Garasjeanlegget og Felleseiendommen). Kostnadsfordelingen er nærmere angitt i vedtektene til Sameiet Eiganes-Holberg Felles.

(3) Internt i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III skal hver seksjonseier dekke sin andel av kostnader tilknyttet Felleseiendommen, enten ved lik sats på hver eller etter sameiebrøk (styret har fullmakt til å beslutte hvilket alternativ som skal gjelde), mens kostnader tilknyttet Garasjeanlegget skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

(4) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, tjenestetid, valg og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det skal også velges to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Maksimum sammenhengende periode for styreleder skal være begrenset til 6 år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Eventuelle sakspapirer til de enkelte styresaker skal legges ved møteinnkallingen. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal tilgjengeliggjøres for forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal fastsette et årlig vedlikeholdsprogram for sameiets bygningsmasse.

(2) Videre skal styret, sammen med de andre eierne, og gjennom Sameiet Eiganes-Holberg Felles, sørge for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen forvaltes og driftes på en hensiktsmessig måte til beste for alle de bruksberettigede.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning / årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder og øvrige styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

(3) Årsberetning / årsrapport, 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.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 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 vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for årsmøtet, jf. punkt 9.3.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER

For
Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III
Vedtatt på Sameiermøte den 13. januar 2016
Revidert på Sameiermøte den 25. april 2016
Revidert på Sameiermøtet den 17. april 2018

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet i henhold til vedtak om seksjonering avsagt av Stavanger kommune.

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III.

Sameiet består av 25 boligseksjoner opprettet på eiendommen gnr. 58 bnr. 2239 i Stavanger kommune. Sameiets bygningsmasse består av ett bygg.

2. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som en eier og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

4. ORDENSREGLER

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

5. PARKERINGSPLASSER OG BODER I GARASJEANLEGG OPPFØRT UNDER BAKKEN, SAMT FELLES UTEOMRÅDE

5.1 Eierskapet til Garasjeanlegg og Felleseiendommen

Sameiet er en del av et større boligområde oppført innenfor kvartalet Eiganes-Holberg.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og eventuelle tilleggsboder hovedsakelig til bruk for ulike byggetrinn innenfor utbyggingsområdet er lokalisert i en egen parkeringskjeller under bakken, med gnr. 358 bnr 2 i Stavanger kommune, heretter benevnt "**Garasjeanlegget**". Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene som skal være er til felles bruk for beboerne i boligområdet, heretter benevnt "**Felleseiendommen**", bestående av eiendommen gnr. 58 bnr. 2216.

Garasjeanlegget skal eies av de bruksberettigede eierseksjonssameier / rekkehus i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Eiganes-Holberg Felles. Eierandelene vil for Garasjeanlegget være forholdsmessig med det antall parkeringsplasser som er til eksklusiv bruk for beboere innen hvert enkelt eierseksjonssameie. Eierandelene for Felleseiendommen vil være omtrentlig fastsatt, med utgangspunkt i totalt BRA innenfor hvert eierseksjonssameie.

Styret i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III skal representere beboerne i Sameiet Eiganes-Holberg Felles (deltagelse i sameiermøte osv.).

Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen gjennom Sameiet Eiganes-Holberg Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene i samsvar med vedtekter for Sameiet Eiganes-Holberg Felles, vedlagt disse vedtektene som **vedlegg 1.** Når det gjelder Garasjeanlegget er det kun de seksjonseiere som er tildelt eksklusive bruksretter i Garasjeanlegget som skal være med å dekke de utgifter til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget.

Sameiet Eiganes-Holberg Felles skal også ellers ivareta eierseksjonssameienes felles interesser.

5.2 Fysisk bruk av parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget samt bruk av Felleseiendommen

En andel av parkeringsplassene og bodene i Garasjeanlegget er fordelt til seksjonseiere i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III, som har ervervet bruksretten til plassene sammen med sine seksjoner. Disse seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass og eventuelt en bod, i henhold til den nærmere plassering av hver enkelts parkeringsplass / bod som fremgår av kart vedlagt som **vedlegg 2** til disse vedtekter. Disse bruksrettene skal tinglyses. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Sameiet eller Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III sin side.

De resterende plassene og bodene i Garasjeanlegget er eller vil bli tildelt andre til eksklusiv bruk, og kan således ikke benyttes av sameiene i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III. Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Eiganes-Holberg.

Styret i Sameiet Eiganes-Holberg Felles står for den nærmere organiseringen og registrering av parkeringsplassene i Garasjeanlegget i henhold til vedtektene til Sameiet Eiganes-Holberg Felles.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras til øvrige seksjonseiere innenfor boligområdet Eiganes-Holberg, og da slik det fremkommer i vedtektene for Sameiet Eiganes-Holberg Felles.

6. VEDLIKEHOLD

6.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin eierseksjon med eventuell tilleggsdel (boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til) forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde samt besørge nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også innvendig vedlikehold av vinduer samt vedlikehold av overflater på balkonger/terrasser. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l. Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet. Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

6.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal besørge og bekoste at bygninger og eiendommen for øvrig holdes i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på en eller flere av sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Når det gjelder takterrasser i byggets øverste etasje, inngår disse i seksjonene 22 til 25. Takterrassene er således til disse seksjonenes eksklusive bruk, men utgjør også deler av taket til sameiets bygningsmasse. Arealet har således en dobbel funksjon. Av den grunn skal vedlikehold av takterrassene, og kostnadene forbundet med dette deles som følger:

> Den enkelte seksjon skal ha det løpende vedlikeholdsansvar for overflatene. Videre er det den enkelte seksjonseier som selv må dekke kostnadene dersom han / hun av eget ønske vil bytte ut overflatemateriale til annen utførelse samt å skifte ut overflatematerialet når dette er nødvendig. Vedlikehold og utskiftninger forøvrig, herunder utbedring av skader på tettesjikt (alle bygningskonstruksjoner under overflatematerialet) / utbytting av dette når det har gått ut på levetid, er Sameiets ansvar.
>
> Dersom seksjonseier ønsker å endre utførelse av overflatematerialet må dette forhånds-godkjennes av styret, som ikke kan nekte uten saklig grunn. I søknaden til styret må det følge med en beskrivelse av hva som ønskes utført. Dersom den nye løsningen medfører en økt vekt / belastning på bygget, skal det medfølge en sakkyndig vurdering om hvorvidt bygget har tilstrekkelig dimensjon. Det skal også medfølge en sakkyndig vurdering dersom etablering av ny løsning kan tenkes å kunne medføre andre uheldige konsekvenser for bygget underliggende enhet, slik som f eks skader på tettesjikt i forbindelse med arbeidet. Styret kan sette betingelser i forbindelse med samtykke.

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

7.1 Felleskostnader, fordeling og betaling

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring,
- kostnader til drift samt indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt av balkonger/terrasser (ikke overflatematerialer)
- lys/oppvarming av fellesarealer

- kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III vil også bli belastet med sin andel av felleskostnadene for Sameiet Eiganes-Holberg Felles (Garasjekjelleren og Felleseiendommen). Kostnadsfordelingen er nærmere angitt i vedtektene til Sameiet Eiganes-Holberg Felles.

Internt i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III skal hver seksjonseier dekke sin andel av kostnader tilknyttet Felleseiendommen, enten med lik sats på hver eller etter sameiebrøk (styret har fullmakt til å beslutte hvilket alternativ som skal gjelde), mens kostnader tilknyttet Garasjekjelleren skal fordeles likt mellom de som har fått utlagt eksklusive bruksrettigheter i Garasjekjelleren.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

7.2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet og eierseksjonssameieloven. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, med mindre annet fremgår av den til enhver tid gjeldende lovgivning.

7.3 Heftelsesform

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9.1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal fastsette et årlig vedlikeholdsprogram for sameiets bygningsmasse.

Videre skal styret, sammen med de andre eiere og gjennom Sameiet Eiganes-Holberg Felles, sørge for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen forvaltes og driftes på hensiktsmessig måte til beste for alle de bruksberettigede. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

9.3 Styrets vedtak

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

9.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10. SAMEIERMØTET

10.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

10.2 Tidspunkt for sameiermøtet

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

10.3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen angitt i innkallingen for innlevering av saker som ønskes behandlet.

10.4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

10.5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

10.6 Stemmerett og fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Hver sameier kan møte ved fullmektig. Sameieren kan ikke både møte selv og ved fullmektig.

10.7 Vedtak på sameiermøtet

Foruten saker som nevnt i punkt 10.4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

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

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

10.8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om

det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. punkt 10.3

11. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

11.1 Ugildhet

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

11.2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. 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 sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

VEDTEKTER

for

SAMEIET EIGANES-HOLBERG FELLES (ET TINGSRETTSLIG SAMEIE)

Revidert på årsmøtet den xx.xx.xxxx.

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET EIGANES-HOLBERG, NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Eiganes-Holberg er et større boligområde som består av 3 boligblokker og felleseiendommer.

Sameiet Eiganes-Holberg Felles er formell (juridisk) eier av felleseiendommene:

- Garasjeanlegget - et underjordisk parkeringsanlegg med matrikkel nr.: gnr 58 bnr 2255 i Stavanger kommune
- Felleseiendommen – uteområdet mellom og rundt de 3 boligblokkene med matrikkel nr.: gnr 58 bnr 2216 i Stavanger kommune

Sameiere til sameiet Eiganes-Holberg Felles er:

- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn I, gnr 58 bnr 2233 i Stavanger kommune
- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn II, gnr 58 bnr 2234 i Stavanger kommune
- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III, gnr 58 bnr 2239 i Stavanger kommune

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder til eksklusiv bruk for seksjonseierne, deres husstandsmedlemmer, gjester og leietakere (heretter benevnt «Beboere» / «Beboerne») innenfor boligfeltet, er lokalisert i Garasjeanlegget. I tillegg er gjesteparkeringsplasser, teknisk rom og rom for sykkelparkering lokalisert i Garasjeanlegget.

Videre skal Felleseiendommen være til felles bruk for Beboerne innenfor boligområdet, med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

1.2 Sameiets felles eiendommer

Garasjeanlegget skal eies i fellesskap av eierseksjonssameiene på boligområdet Eiganes-Holberg. Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget skal administreres/organiseres av Sameiet Eiganes-Holberg Felles i henhold til disse vedtekter.

Felleseiendommen skal eies av eierseksjonssameiene på boligområdet Eiganes-Holberg i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Eiganes-Holberg Felles i henhold til disse vedtekter.

1.3 Sameiets formål

Formålet med Sameiet Eiganes-Holberg Felles (heretter benevnt «Fellessameiet») er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, til beste for de enkelte eierseksjonssameiene og deres Beboere.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte eierseksjonssameiene og deres Beboere har i Fellessameiet.

2. FELLESSAMEIETS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

2.1 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget er en anleggseiendom oppført under utendørsarealet og bebyggelsen innenfor boligområdet Eiganes- Holberg.

Garasjeanlegget eies med ideelle eierandeler tilsvarende antall eierseksjoner innenfor henholdsvis hvert enkelt eierseksjonssameie. Dette gir følgende eierandeler:

- Trinn I skal ha en eierandel på 29/87
- Trinn II skal ha en eierandel på 33/87
- Trinn III skal ha en eierandel på 25/87

2.2 Felleseiendommen

Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler tilsvarende antall eierseksjoner innenfor henholdsvis hvert enkelt eierseksjonssameie. Dette gir følgende eierandeler:

- Trinn I skal ha en eierandel på 29/87
- Trinn II skal ha en eierandel på 33/87
- Trinn III skal ha en eierandel på 25/87

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består bl a av parkeringsplasser og boder som er tildelt de respektive seksjonseiere i de respektive eierseksjonssameier. Den enkelte seksjonseier har ervervet en eksklusiv bruksrett til tildelt parkeringsplass og bod sammen med sin eierseksjon.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av vedlagte dokument som inneholder kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte parkeringsplass, se vedlegg 1. Bruksrettene er tinglyst på de respektive rettighetshaverne ved at det er tinglyst likelydende erklæringer for de tre eierseksjonssameiene på Garasjeanlegget, gnr. 358, bnr. 2, som senere er endret til gnr. 58, bnr. 2255.

De tre erklæringene er som følger:

1. Erklæring om eksklusive bruksrettigheter for gnr. 58, bnr. 2233 snr. 1 til snr. 29, tinglyst 30. april 2013
2. Erklæring om eksklusive bruksrettigheter for gnr. 58, bnr. 2234 snr. 1 til snr. 33, tinglyst 09. oktober 2014
3. Erklæring om eksklusive bruksrettigheter for gnr. 58, bnr. 2239 snr. 1 til snr. 25, tinglyst 14. august 2015

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med eierseksjonen de i utgangspunktet ble solgt sammen med.

I Garasjeanlegget er det gjesteparkeringsplasser som er dimensjonert for personer med nedsatt

funksjonsevne. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker til seksjon i samsvar med vilkårene i «Forskrift av 1. januar 2017 om parkeringstillatelse for forflytingshemmede», er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan Styret etter søknad tildele en gjesteparkeringsplass dimensjonert for personer med nedsatt funksjonsevne til vedkommende. Styret skal samtidig pålegge den som får tildelt slik plass om å stille sin opprinnelige parkeringsplass tilgjengelig som gjesteparkeringsplass. Byttet skal anses å være midlertidig, og skal falle bort når vedkommende bruker ikke lenger innehar særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede / ikke lenger har behov for særskilt tilpasset parkeringsplass.

Det er ikke tillatt å henge opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Fellessameiet. Fellessameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

4. LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDBILER

En seksjonseier har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Samtykke kan kun nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

5. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Eierseksjonssameiene og deres Beboere har rett til å benytte Felleseiendommen til det den er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Beboere hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i Fellessameiet eller eierseksjonssameiene.

6. RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen av eierseksjonssameiene kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Dog kan seksjonseiere leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til andre seksjonseiere innenfor boligområdet Eiganes-Holberg.

Ingen av eierseksjonssameiene har rett til å kreve Fellessameiet oppløst.

7. STYRET

Fellessameiets styre skal bestå av 6 medlemmer, hvor de tre eierseksjonssameiene skal være representert med to medlemmer hver.

Hvert eierseksjonssameie oppnevner sine styremedlemmer som fungerer til nye oppnevnes. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer. Eventuelle sakspapirer til de enkelte styresaker skal legges ved møteinnkallingen.

8. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret for Fellessameiet handler innenfor mandat gitt av de tre eierseksjonssameiene. Innenfor dette mandatet kan Styret forplikte Fellessameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Fellessameiet på samme måte som styret.

9. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, samt at Fellessameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 4 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

~~10.~~ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Fellessameiet utøves av årsmøtet. De tre eierseksjonssameiene ved deres styrer har rett til å delta på årsmøtet hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Fellessameiet rett til å delta på årsmøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

11. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av eierseksjonssameiene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært årsmøte.

12. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert eierseksjonssameie har 1 stemme pr eierseksjon i sitt sameie. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i Fellessameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med eierseksjonssameienes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for eierseksjonssameiene på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de eierseksjonssameiene beslutningen gjelder:

- At bestemte eierseksjonssameier skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14

Det kreves tilslutning fra alle 3 eierseksjonssameier for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte eierseksjonssameier eller seksjonseiere en urimelig fordel på andre eierseksjonssameiers eller seksjonseieres bekostning. Ei heller kan årsmøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver skriftlig samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på årsmøtet som representerer et eierseksjonssameie, har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet i de respektive eierseksjonssameier.

13. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

14. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen fordeles i henhold til eierbrøken for de nevnte eiendommer, se § 2 ovenfor.

Styret skal sørge for at hvert enkelt eierseksjonssameie innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Sameiet Eiganes-Holberg Felles.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for det enkelte eierseksjonssameie og avregnes med det nye beløpet.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Fellessameiets felleskostnader betales av eierseksjonssameiene i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller årsmøtet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot det enkelte eierseksjonssameie for Fellessameiets forpliktelser.

16. ANSVAR UTAD FOR DET ENKELTE EIERSEKSJONSSAMEIE

For eierseksjonssameienes felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte eierseksjonssameiet solidarisk utad. Innad i Fellessameiet (i regressomgangen) hefter hvert enkelt eierseksjonssameie i forhold til sin eierandel i Fellessameiet (pro-rata ansvar).

17. FORSIKRING

Garasjeanlegget med tilhørende utstyr, samt Felleseiendommen med tilhørende utstyr, skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

Kartverket

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER
LØKKEVEIEN 52
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse [redacted] (Knut Myklestad)
Vår referanse: 3110762/20811753
Bestilling: C3 2023-03-10 (8) 12

Dato
10.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
350659	200	2.5.2013	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	58	2255	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no [redacted]
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokn r. 350659 Ting yst: 02.05 2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM EKLSKLUSIVE BRUKSRETTIGHETER PÅ GNR. 358 BNR. 2 I STAVANGER KOMMUNE

Undertegnede, som innehar generalfullmakt fra registrert hjemmelshaver til eiendommen gnr. 358 bnr. 2 i Stavanger kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at følgende eierseksjoner skal ha eksklusiv bruksrett til 1 stk. parkeringsplass med tilhørende bod på Eiendommen:

- Gnr. 58 bnr. 2233 snr. 1 til snr. 29

Med retten følger også plikt til vedlikehold av eiendommen.

Den nærmere beliggenhet/plassering av de overnevnte bruksrettigheter på Eiendommen følger av plantegning vedlagt som **vedlegg 1**.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 358 bnr. 2 i Stavanger kommune.

Stavanger, 30. april 2013

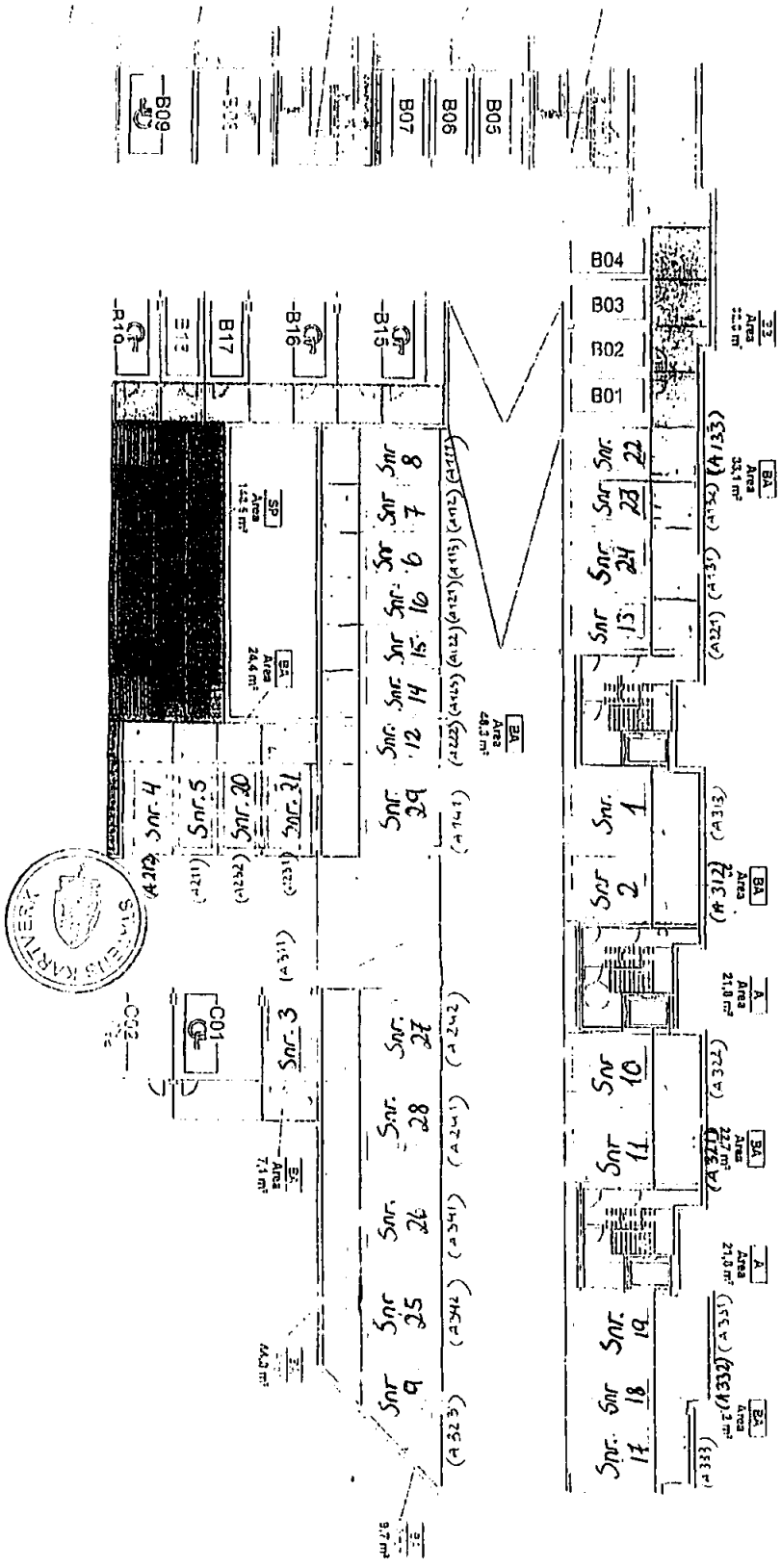
Navn: Jarbjørg Grøtte
p.nr: 160769 31864

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Vedlegg 2: Bekreftet generalfullmakt fra Stavanger kommune, org nr 964 965 226

Stavanger 30/4 - 2013

Rett kopi bekreftes
Nils Ludvig Dahl
Advokat


B04
B03
B02
B01
B17
B18
B15
B06
B07
B08
B09
C01
C02
Snr. 4
Snr. 5
Snr. 20
Snr. 31
Snr. 3
Snr. 29
Snr. 12
Snr. 14
Snr. 16
Snr. 15
Snr. 6
Snr. 7
Snr. 8
Snr. 22
Snr. 23
Snr. 24
Snr. 13
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 10
Snr. 11
Snr. 27
Snr. 28
Snr. 26
Snr. 25
Snr. 9
Snr. 19
Snr. 18
Snr. 17

Kartverket

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER
LØKKEVEIEN 52
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: [redacted] (Knut Myklestad)
Vår referanse: 3110764/20811763
Bestilling: C3 2023-03-10 (8) 14

Dato
10.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
758002	200	21.8.2015	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	58	2255	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no [redacted]
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

STATENS KARTVERK
210815 uR
Rekvirent iht følgebrev/
relevant-ikke-oppgitt
996 918 122
org.nr /fødselsnr.

ERKLÆRING OM EKSKLUSIVE BRUKSRETTIGHETER PÅ GNR. 358 BNR. 2 I STAVANGER KOMMUNE

Undertegnede, som innehar generalfullmakt fra registrert hjemmelshaver til eiendommen gnr. ~~58~~ 358 bnr. ~~2~~ i Stavanger kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at hver av de følgende eierseksjoner skal ha eksklusiv bruksrett til 1 stk. parkeringsplass og bod på Eiendommen:

- Gnr. 58 bnr. 2239 snr. 1 til snr. 25

Med bruksretten følger også plikt til å delta i vedlikeholdet av Eiendommen.

Den nærmere beliggenhet/plassering av de overnevnte bruksrettigheter på Eiendommen følger av plantegning vedlagt som **vedlegg 1**.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 358 bnr. 2 i Stavanger kommune.

Stavanger 14. august 2015

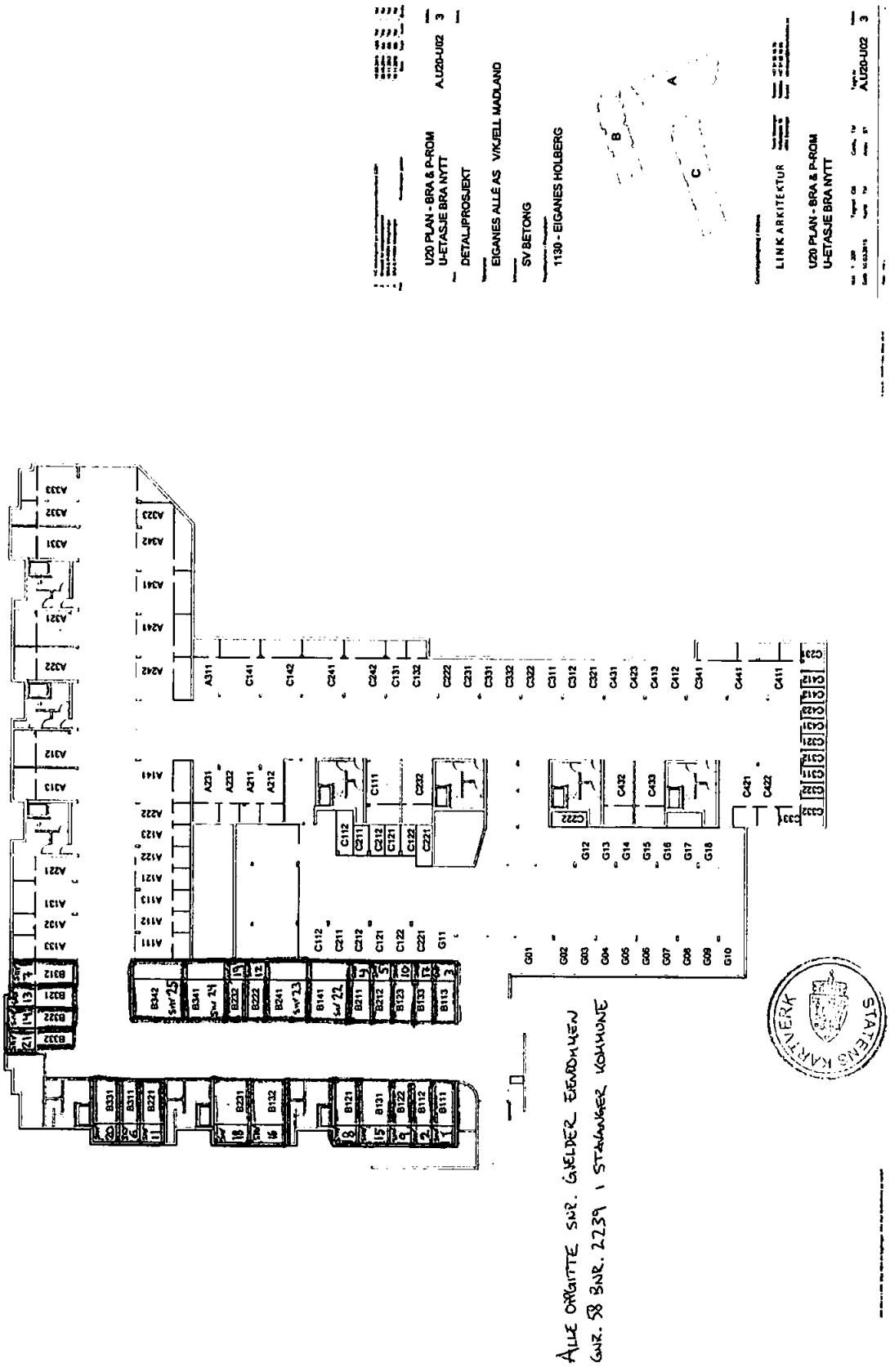
Jarbjørg Grøtte, pers. nr. 160769 31864

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Dokn: 758002 Tinglyst 21.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Jarbjørg Grøtte
Advokat

VEDLEGG 1


U20 PLAN - BRA & P-ROM
U-ETASJE BRA NYTT
A.U20-U02
3
DETALJPROSJEKT
EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND
SV BETONG
1130 - EIGANES HOLBERG
LINK ARKITEKTUR
ALLE OMGITTE SNR. GJELDER EIENDOMMEN
GNR. 58 BNR. 2239 I STAVANGER KOMMUNE
STAVANGER KARTVERK

Kartverket

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER
LØKKEVEIEN 52
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: [redacted] (Knut Myklestad)
Vår referanse: 3110763/20811758
Bestilling: C3 2023-03-10 (8) 15

Dato
10.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
871679	200	10.10.2014	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	58	2255	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no [redacted]
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

101014 uR
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
996918122
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM EKSLUSIVE BRUKSRETTIGHETER PÅ GNR 358 BNR 2 I STAVANGER KOMMUNE

Undertegnede, som har generalfullmakt fra hjemmelshaver til eiendommen gnr 358 bnr 2 i Stavanger kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at eierseksjonene;

- gnr 58 bnr 2234 snr 1-33;

hver skal ha en bruksrett til 1 stk parkeringsplass og bod på Eiendommen, med slik nærmere plassering som anvist i plantegningen vedlagt som vedlegg 1.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 358 bnr 2 i Stavanger kommune.

Stavanger, 9. oktober 2014

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

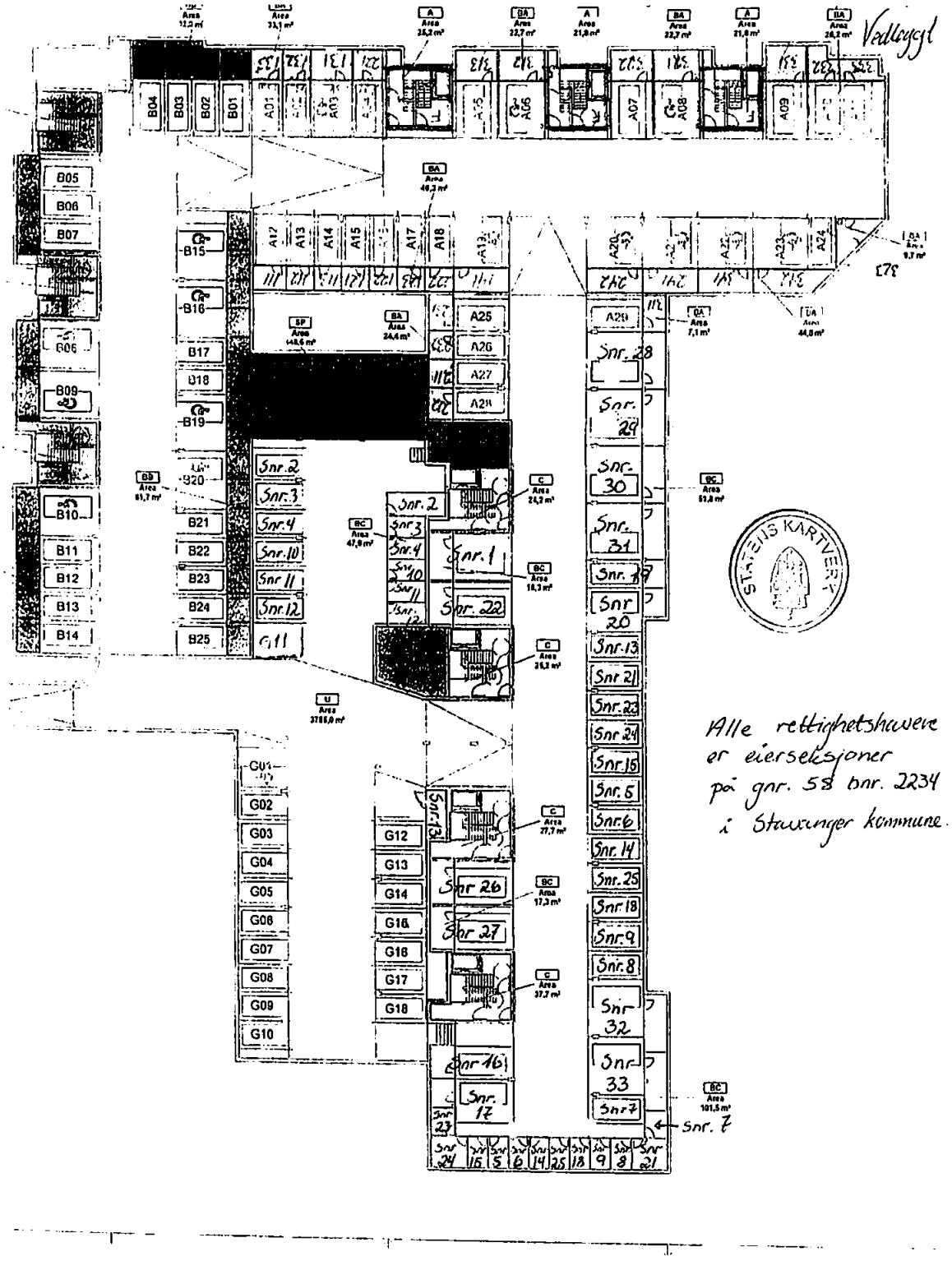
Signatur: Jarbjørg Grøtte
Navn: Jarbjørg Grøtte
Tittel: Ihht. Generalfullmakt, se vedlegg 2

Samtykke fra urådighetshaver på eiendommen ligger vedlagt som vedlegg 3.

Doknr: 871679 Tinglyst: 10.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Jarbjørg Grøtte
Advokat

3602210_1



Rett kopi bekreftes
Jarbjørg Grotte
Advokat

VEDTEKTER

for

SAMEIET EIGANES-HOLBERG FELLES (ET TINGSRETTSLIG SAMEIE)

Revidert på sameiermøtet den 17. april 2023.

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET EIGANES-HOLBERG, NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Eiganes-Holberg er et større boligområde som består av 3 boligblokker med følgende eierseksjonssameier og eiendommer:

- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn I, etablert på gnr 58 bnr 2233
- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn II, etablert på gnr 58 bnr 2234
- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III, etablert på gnr 58 bnr 2239
- Et underjordisk parkeringsanlegg etablert på en egen anleggseiendom med gnr 58 bnr 2255 ("Garasjeanlegget")
- En felles utendørseiendom etablert på gnr 58 bnr 2216 ("Felleseiendommen")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder til eksklusiv bruk for seksjonseierne, deres husstandsmedlemmer, gjester og leietakere (heretter benevnt «Beboere» / «Beboerne») innenfor boligfeltet, er lokalisert i Garasjeanlegget. I tillegg er gjesteparkeringsplasser, teknisk rom og rom for sykkelparkering lokalisert i Garasjeanlegget.

Videre skal Felleseiendommen være til felles bruk for Beboerne innenfor boligområdet, , med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

1.2 Sameiets felles eiendommer

Garasjeanlegget skal eies i fellesskap av eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområdet. Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget skal administreres/organiseres av Sameiet Eiganes-Holberg Felles i henhold til disse vedtekter.

Felleseiendommen skal eies av eierseksjonssameiene på boligområdet Eiganes-Holberg i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Eiganes-Holberg Felles i henhold til disse vedtekter.

1.3 Sameiets navn og formål

Felleseiendommen og Garasjeanlegget skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet i disse vedtekter. Navnet på dette tingsrettslige sameie i disse eiendommene skal være:

- Sameiet Eiganes-Holberg Felles

Sameierne i dette tingsrettslige sameie består av de tre eierseksjonssameiene innenfor boligområdet Eiganes-Holberg.

Formålet med Sameiet Eiganes-Holberg Felles (heretter benevnt «Fellessameiet») er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, til beste for de enkelte eierseksjonssameiene og deres Beboere.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte eierseksjonssameier og detres Beboere har i Fellessameiet.

2. FELLESSAMEIETS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

2.1 Garasjeanlegget

Eierseksjonssameierne eier i fellesskap Garasjeanlegget. Med Garasjeanlegget forstås et underjordisk, bebygget areal med registerbetegnelse gnr. 58 bnr 2255 i Stavanger kommune. Denne eiendommen er en anleggseiendom oppført under utendørsarealet og bebyggelsen innenfor boligområdet Eiganes-Holberg.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder med tilhørende adkomstareal, samt rom for sykkelparkering og tekniske rom.

Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler, basert på antall parkeringsplasser lagt ut til eksklusiv bruk innenfor hvert av eierseksjonssameiene:

- Seksjonseierne i Trinn I har totalt 29 parkeringsplasser, som gir en eierandel på 29/87
- Seksjonseierne i Trinn II har totalt 33 parkeringsplasser, som gir en eierandel på 33/87
- Seksjonseierne i Trinn III skal har totalt 25 parkeringsplasser, som gir en eierandel på 25/87

2.2 Felleseiendommen

Eierseksjonssameiene eier i fellesskap Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring boligblokkene innenfor Eiganes-Holberg / gnr. 58 bnr 2216.

Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler tilsvarende antall eierseksjoner innenfor henholdsvis hvert enkelt eierseksjonssameie. Dette gir følgende eierandeler:

- Trinn I skal ha en eierandel på 29/87
- Trinn II skal ha en eierandel på 33/87
- Trinn III skal ha en eierandel på 25/87

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består bl a av parkeringsplasser og boder som er tildelt de respektive seksjonseiere i de respektive eierseksjonssameier. Den enkelte seksjonseier har ervervet bruksretten til tildelt parkeringsplass og bod sammen med sin eierseksjon.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av vedlagte dokument som inneholder kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte parkeringsplass, se velegg 1. Bruksrettene er tinglyst på de respektive rettighetshaverne ved at det er tinglyst likelydende erklæringer for de tre eierseksjonssameiene på Garasjeanlegget, gnr. 358, bnr. 2, som senere er endret til gnr. 58, bnr. 2255.

De tre erklæringene er som følger:

1. Erklæring om eksklusive bruksrettigheter for gnr. 58, bnr. 2233 snr. 1 til snr. 29, tinglyst 30. april 2013
2. Erklæring om eksklusive bruksrettigheter for gnr. 58, bnr. 2234 snr. 1 til snr. 33, tinglyst 09. oktober 2014
3. Erklæring om eksklusive bruksrettigheter for gnr. 58, bnr. 2239 snr. 1 til snr. 25, tinglyst 14. august 2015

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med eierseksjonen de i utgangspunktet ble solgt sammen med

Styret i Sameiet Eiganes-Holberg Felles kan ved behov foreta endring i organiseringen av parkeringsplassene. Styret har dog kun anledning til å gjøre endringer i beliggenhet av parkeringsplasser som er lagt ut til en seksjonseiers eksklusive bruk dersom den / de berørte seksjonseier(e) har gitt sitt skriftlige samtykke til dette.

I Garasjeanlegget er det gjesteparkeringsplasser som er dimensjonert for personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker til seksjon i samsvar med vilkårene i «Forskrift av 1. januar 2017 om parkeringstillatelse for forflytingshemmede», er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan Styret etter søknad tildele en gjesteparkeringsplass dimensjonert for personer med nedsatt funksjonsevne til vedkommende. Styret skal samtidig pålegge den som får tildelt slik plass om

å stille sin opprinnelige parkeringsplass tilgjengelig som gjesteparkeringsplass. Byttet skal anses å være midlertidig, og skal falle bort når vedkommende bruker ikke lenger innehar særskilt parkeringsbevis for funksjonshemmede / ikke lenger har behov for særskilt tilpasset parkeringsplass.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Eiganes-Holberg Felles. Fellessameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

4. LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDBILER

En seksjonseier har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Samtykke kan kun nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

5. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Eierseksjonssameiene og deres Beboere har rett til å benytte Felleseiendommen til det den er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Beboere hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i Fellessameiet eller eierseksjonssameiene.

6. RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen av eierseksjonssameiene kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Dog kan seksjonseiere leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til andre seksjonseiere innenfor boligområdet Eiganes-Holberg.

Ingen av eierseksjonssameiene har rett til å kreve Fellessameiet oppløst.

7. STYRET

Fellessameiets styre skal bestå av 6 medlemmer, hvor de tre eierseksjonssameiene skal være representert med to medlemmer hver.

Hvert eierseksjonssameie oppnevner sine styremedlemmer som fungerer til nye oppnevnes. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer. Eventuelle sakspapirer til de enkelte styresaker skal legges ved møteinnkallingen.

8. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer eierseksjonssameiene og forplikter Fellessameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder eierseksjonssameienes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Fellessameiet på samme måte som styret.

9. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, samt at Fellessameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 4 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

10. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i Fellessameiet utøves av sameiermøtet. De tre eierseksjonssameiene ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøtet hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Fellessameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av eierseksjonssameiene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

12. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert eierseksjonssameie har 1 stemme pr eierseksjon i sitt sameie. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i Fellessameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med eierseksjonssameienes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for eierseksjonssameiene på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de eierseksjonssameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte eierseksjonssameier skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige eierseksjonssameier for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte eierseksjonssameier eller seksjonseiere en urimelig fordel på andre eierseksjonssameiers eller seksjonseieres bekostning. Ei heller kan sameiemøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver skriftlig samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer et eierseksjonssameie, har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet i de respektive eierseksjonssameier .

13. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

14. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen fordeles i henhold til eierbrøken for de nevnte eiendommer, se § 2 ovenfor.

Styret skal sørge for at hvert enkelt eierseksjonssameie innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Sameiet Eiganes-Holberg Felles.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for det enkelte eierseksjonssameie og avregnes med det nye beløpet.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Fellessameiets felleskostnader betales av eierseksjonssameiene i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller sameiermøtet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot det enkelte eierseksjonssameie for Fellessameiets forpliktelser.

16. ANSVAR UTAD FOR DET ENKELTE EIERSEKSJONSSAMEIE

For eierseksjonssameienes felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte eierseksjonssameiet solidarisk utad. Innad i Fellessameiet (i regressomgangen) hefter hvert enkelt eierseksjonssameie i forhold til sin eierandel i Fellessameiet (pro-rata ansvar).

17. FORSIKRING

Garasjeanlegget med tilhørende utstyr, samt Felleseiendommen med tilhørende utstyr, skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

VEDTEKTER

for

SAMEIET EIGANES-HOLBERG FELLES (ET TINGSRETTSLIG SAMEIE)

Revidert på sameiermøte den 23. april 2018.

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET EIGANES-HOLBERG, NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Eiganes-Holberg er et større sa boligområde, som etter endt utbygging er planlagt å skulle bestå av 3 boligblokker.

Når utbyggingen av Eiganes-Holberg er ferdig vil området bestå av følgende eiendommer / eierseksjonssameier:

- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn I, som er etablert på gnr 58 bnr 2233
- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn II, som er etablert på gnr 58 bnr 2234
- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III, som er etablert på gnr 58 bnr 2239
- Et underjordisk parkeringsanlegg etablert på en egen anleggseiendom med gnr 358 bnr 2 ("Garasjeanlegget")
- En felles utendørseiendommen som vil bestå av det omtrentlige restareal på gnr 58 bnr 2216 etter at fradeling av Trinn III sin tomtegrunn er gjennomført ("Felleseiendommen")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder hovedsakelig til eksklusiv bruk for nærmere bestemte beboere innenfor boligfeltet, er lokalisert i Garasjeanlegget.

Videre vil Felleseiendommen være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, heretter benevnt "Felleseiendommen", med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

1.2 Sameiets felles eiendommer

Garasjeanlegget skal eies i fellesskap av eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområdet. Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget skal administreres/organiseres av Sameiet Eiganes-Holberg Felles i henhold til disse vedtekter.

Felleseiendommen skal eies av eierseksjonssameiene på boligområdet Eiganes-Holberg i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Eiganes-Holberg Felles i henhold til disse vedtekter.

1.3 Sameiets navn og formål

Felleseiendommen og Garasjeanlegget skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet under disse vedtekter. Navnet på dette tingsrettslige sameie i disse eiendommene skal være:

- Sameiet Eiganes-Holberg Felles

Sameierne i dette tingsrettslige sameie består av henholdsvis hvert enkelt eierseksjonssameie innenfor boligområdet Eiganes-Holberg (hver for seg benevnt "Sameier").

Formålet med Sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, til beste for de enkelte av Sameierne og disses beboere / seksjonseiere.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameier og dets beboere har i Sameiet.

2. SAMEIETS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

2.1 Garasjeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Garasjeanlegget. Med Garasjeanlegget forstås et underjordisk, bebygget areal med registerbetegnelse gnr. 358 bnr 2 i Stavanger kommune. Denne eiendommen er en anleggseiendom oppført under utendørsarealet og bebyggelsen innenfor boligområdet Eiganes-Holberg.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder med tilhørende adkomstareal, samt sykkelparkering / tekniske rom.

Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler, basert på omtrentlig antall parkeringsplasser lagt ut til eksklusiv bruk innenfor hver av Sameiene:

- Beboere i Trinn I disponerer totalt 29 parkeringsplasser, som gir en eierandel på 29/87
- Beboere i Trinn II disponerer totalt 33 parkeringsplasser, som gir en eierandel på 33/87
- Beboere i Trinn III skal disponere totalt 25 parkeringsplasser, som gir en eierandel på 25/87

Dersom fordelingen av bruksretter senere måtte endres, på grunn av overdragelse av bruksrettigheter fra beboere hos en Sameier til en beboer hos en annen Sameier, kan hver av Sameierne kreve eierbrøkene endret i samsvar med de reelle forhold, med virkning fra det påfølgende hele driftsår.

2.2 Felleseiendommen

Sameierne eier i fellesskap Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring boligblokkene innenfor Eiganes-Holberg / gnr. 58 bnr 2216 etter at utbyggingen er fullført og fradelingsprosesser ferdigstilt.

Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler tilsvarende antall leiligheter innenfor henholdsvis hvert enkelt eierseksjonssameie. Dette gir følgende eierandeler:

- Trinn I skal ha en eierandel på 29/87
- Trinn II skal ha en eierandel på 33/87
- Trinn III skal ha en eierandel på 25/87

3. ETABLERING AV SAMEIET OG HJEMMELEN TIL GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Det enkelte byggetrinn blir Sameier i Sameiet straks bygget er ferdigstilt og overtatt av beboer(ne). Utbygger er Sameier for de byggetrinn som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

Hjemmelen til Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal overføres til Sameierne senest når utbyggingen av alle byggetrinn i Eiganes-Holberg er ferdigstilt og det areal som ikke skal følge med Felleseiendommen er fradelt.

Hver enkelt Sameiers andel av hjemmelen for hver av de to eiendommene som eies i fellesskap, skal være lik den enkeltes sameiers ideelle eierandel slik denne fremgår av punkt 2 ovenfor. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av denne avtale.

4. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte seksjonseier i de respektive Sameier. Den enkelte seksjonseier har ervervet bruksretten til parkeringsplassen og boden sammen med sin eierseksjon.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se **vedlegg 1.** Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Sameiets side, og bruksrettene er også tinglyst.

De til enhver tid ikke tildelte (solgte) parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor Eiganes-Holberg, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere i de ulike byggetrinn. Sameierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Eiganes-Holberg.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med eierseksjonen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre seksjonseiere innenfor boligområdet Eiganes-Holberg. Den samme begrensning gjelder for utleie, men slik at dette ikke gjelder dersom det ikke er noen beboere innenfor Eiganes-Holberg som ønsker å leie parkeringsplass. I slike tilfelle skal styret samtykke til at plassen kan leies ut til navngitt person utenfor Eiganes-Holberg en periode på maks 2 år.

Styret i Sameiet Eiganes-Holberg Felles har rett til å organisere parkeringsplassene slik de til enhver tid finner mest hensiktsmessig. Styret i Sameiet Eiganes-Holberg Felles har dog kun anledning til å gjøre endringer i beliggenhet av parkeringsplasser som er lagt ut til en seksjonseiers eksklusive bruk dersom den / de berørte seksjonseier(e) har gitt sitt skriftlige samtykke til dette.

I Garasjekjelleren er det gjesteparkeringsplasser som er dimensjonert for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker til seksjon i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan Styret etter søknad tildele en plass dimensjonert for forflytingshemmede til vedkommende. Styret skal samtidig pålegge den som får tildelt slik plass om

å stille sin opprinnelige parkeringsplass tilgjengelig som gjesteparkeringsplass. Byttet skal anses å være midlertidig, og skal falle bort når vedkommende bruker ikke lenger innehar særskilt parkeringsbevis for funksjonshemmede / ikke lenger har behov for særskilt tilpasset parkeringsplass.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Eiganes-Holberg Felles. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

5. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Sameierne og dets beboere har rett til å benytte Felleseiendommen til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

6. RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen av Sameierne kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Dog kan seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er seksjonseier innenfor boligområdet Eiganes-Holberg. Styret i Sameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie.

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Sameiet oppløst.

7. STYRET

Sameiets styre skal bestå av 6 medlemmer, hvor hver av de Sameierne som er eierseksjonssameier skal være representert med to medlemmer.

Hver Sameier oppnevner sine styremedlemmer som fungerer til ny oppnevnes. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

8. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

9. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 4 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

10. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet alle Sameiere ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

12. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert eierseksjonssameie har 1 stemme pr eierseksjons i sitt sameie. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere eller Seksjonseier en urimelig fordel på andre Sameieres eller Seksjonseieres bekostning. Ei heller kan sameiemøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer en Sameier, har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie/borettslag og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet i de respektive eierseksjonssameier og borettslag.

13. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

14. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen fordeles i henhold til eierbrøken for de nevnte eiendommer, se § 2 ovenfor.

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Sameiet Eiganes-Holberg Felles.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte Sameier og avregnes med det nye beløpet.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller sameiermøtet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiets forpliktelser.

16. ANSVAR UTAD FOR DEN ENKELTE SAMEIER

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin eierandel i Sameiet (pro-rata ansvar).

17. FORSIKRING

Garasjeanlegget og eventuelt utstyr skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23
Selskapsnummer: 1734 **Selskapsnavn:** Se. Eiganes-Holberg Trinn III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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