



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 822 180
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN 1
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 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: 24.04.2023

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 207 867	1 051 908
Sum inntekter		1 207 867	1 051 908
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	85 575
Annen driftskostnad		995 381	642 047
Sum kostnader		1 063 841	727 622
Driftsresultat		144 026	324 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 393	1 187
Sum finansinntekter		9 393	1 187
Annen finanskostnad		107	13 233
Sum finanskostnader		107	13 233
Netto finans		9 286	-12 045
Ordinært resultat før skattekostnad		153 312	312 241
Ordinært resultat etter skattekostnad		153 312	312 241
Årsresultat		153 312	312 241
Totalresultat		153 312	312 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		153 312	312 241
Sum overføringer og disponeringer		153 312	312 241



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		24 130	
Sum varige driftsmidler		24 130	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 130	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 620	59 150
Sum fordringer		53 620	59 150
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 072	966 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 072	966 121
Sum omløpsmidler		962 691	1 025 270
SUM EIENDELER		986 821	1 025 270

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		907 800	754 488
Sum opptjent egenkapital		907 800	754 488
Sum egenkapital		907 800	754 488
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			41 373
Sum annen langsiktig gjeld		0	41 373
Sum langsiktig gjeld		0	41 373
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 985	150 727
Annen kortsiktig gjeld		28 037	78 682
Sum kortsiktig gjeld		79 022	229 409
Sum gjeld		79 022	270 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		986 821	1 025 270



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376765

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 822 180
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN 1
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 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: 24.04.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 911 822 180
SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 207 867	1 051 908
Sum inntekter		1 207 867	1 051 908
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	85 575
Annen driftskostnad		995 381	642 047
Sum kostnader		1 063 841	727 622
Driftsresultat		144 026	324 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 393	1 187
Sum finansinntekter		9 393	1 187
Annen finanskostnad		107	13 233
Sum finanskostnader		107	13 233
Netto finans		9 286	-12 045
Ordinært resultat før skattekostnad		153 312	312 241
Ordinært resultat etter skattekostnad		153 312	312 241
Årsresultat		153 312	312 241
Totalresultat		153 312	312 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		153 312	312 241
Sum overføringer og disponeringer		153 312	312 241



Organisasjonsnr: 911 822 180
SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN 1

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			
Sum varige driftsmidler		24 130	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 130	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 620	59 150
Sum fordringer		53 620	59 150
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 072	966 121
Sum omløpsmidler		962 691	1 025 270
SUM EIENDELER		986 821	1 025 270
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		907 800	754 488



Sum opptjent egenkapital	907 800	754 488
Sum egenkapital	907 800	754 488
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		41 373
Sum annen langsiktig gjeld	0	41 373
Sum langsiktig gjeld	0	41 373
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	50 985	150 727
Annen kortsiktig gjeld	28 037	78 682
Sum kortsiktig gjeld	79 022	229 409
Sum gjeld	79 022	270 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	986 821	1 025 270



Organisasjonsnr: 911 822 180
SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Eiganes-Holberg Tr.l

24. april 2023

Selskapsnummer: 1690





Velkommen til årsmøte i Sameiet Eiganes-Holberg Tr.I

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:

24. april 2023 kl. 18:00, Vikinghuset - Steingata.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring - Vedtekter
5. Endring - Ordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Eiganes-Holberg Tr.I



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 4

Endring - Vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til reviderte vedtekter er utarbeidet og det er korrigert noen feil samt oppdatert til å reflektere de siste lovendringer mht vedlikeholdsplikten i sameier.

Forslag til vedtak

Nye og oppdatert vedtekter godkjennes

Vedlegg

2. Vedtekter Eiganes-Holberg Trinn 1 - 2023 - EXE.pdf

Sak 5

Endring - Ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Nye og oppdaterte ordensregler godkjennes.

Vedlegg

3. Ordensregler Eiganes-Holberg 2023.pdf



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i årsmøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges av årsmøte
- Velges på årsmøte



Til seksjonseierne i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn I

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Ståle Moen	Holbergs Gate 72 C
Styremedlem	Elin Pollard	Holbergs Gate 72 A
Styremedlem	Jan Gustav Knudsen	Holbergs Gate 72 A
Varamedlem	Knut Roald Larsen	Holbergs Gate 72 A
Varamedlem	Kåre Haaland	Holbergs Gate 72 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Tor Ståle Moen og Jan Gustav Knudsen har vært SEH Trinn 1 representanter i SEH Felles i 2022.

Generelle opplysninger om Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1

Sameiet består av 29 seksjoner.

Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911822180, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Holbergs gate 72 A, B, C

Gårds- og bruksnummer:
58 2233

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig 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 Eiganes-Holberg Trinn 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Orientering om sameiets drift

Sameiet Eiganes Holberg Trinn I (SEH TR I) og fellessameiet (SEHF) har gjennom årene opparbeidet seg et godt og konstruktivt arbeidsfellesskap og sammen tilegnet seg en god kompetanse og kunnskap om alle sider av Sameiets organisering og drift.

Dette er nyttige erfaringer som vi ønsker å bringe videre til framtidige tillitsvalgte. Vi har en ambisjon om å samarbeide og gjennomføre de fleste av våre prosesser og aktiviteter gjennom SEHF. Vi har i økende grad lyktes med å formalisere og strukturere operative funksjoner gjennom bruk av OBOS organisasjonen og verktøy som stilles til rådighet samt gjennom samarbeid med viktige hovedleverandører. Vi utarbeider og iverksetter stadig nye rutiner og prosedyrer som også skal sikre kontinuitet og bærekraft i styrearbeidet over tid og avlaster enkeltpersoner som påtar seg tillitsverv. SEH Trinn 1 har i 2022 gjennomført 6 styremøter.

Gjennomført vedlikehold og kostnadsbesparende tiltak

SEH Trinn 1 har koordinert de fleste oppgaver med de øvrige sameiene gjennom Fellesstyret, noe som har vist seg å være svært nyttig og kostnadseffektivt.

I 2022 har vi vist stor oppmerksomhet på kostnader og kostnadsbesparelser og da 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 framtidrettede LED-lys som umiddelbart har gitt lavere energiforbruk og sparte energikostnader. Vi har samtidig gjennomgått våre største leverandøravtaler og blant annet overlatt OBOS til å administrere vår strømleverandør hvor de garanterer markedets «beste» priser. Styret har også inngått ny avtale om service, vedlikehold og resertifisering av heisene. Dette har medført en besparelse på ca 30%.

Utbedring- og vedlikehold

Våre bygg nærmer seg en alder hvor vi må tenke forebyggende vedlikehold. I 2021 ba SEH Felles 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 styret – sammen med de øvrige sameietrinnene – et omfattende vedlikeholdsprogram som skal gjennomføres de neste tre til fire årene. Styrets beslutning er basert på et grundig beslutningsgrunnlag som blant annet består av Vedlikeholdsnøkkel utarbeidet av OBOS Prosjekt, gjennomført forprosjekt i 2022 og et eget beslutningsdokument utarbeidet av SEH Felles. Vi har etablert en vedlikeholdsorganisasjon hvor SEH Felles har opprette og gitt mandat til Byggherrekomite som består av en representant for hvert sameiestyret. For SEH Trinn 1 deltar Jan Gustav Knudsen. Oppgaver som skal gjennomføres:

- Tilstand sprinkleranlegg og rørledninger
- Risikovurdering av teknisk rom
- BRANNSENTRAL - re-programmering
- Råteskader kledning
- Tak nedløpsrør
- Gjennomføringer av vannrør i garasjedekke
- Balkongfasade med smuss



- Legionellaforebygging i sanitæranlegg

Under tema på VIBBO: «Utbedrings og Vedlikeholdsprogram» kan beboere lese mer om hva de enkelte vedlikeholdsprosjektene omfatter og løpende status på framdrift. Der legges ut fortløpende relevant dokumentasjon.

Vedlikeholdsnøkkel beboerleilighet

Vi har fått utviklet et dokument – «Vedlikeholdsplan – beboernes sine plikter» som er lagt ut på VIBBO under tema: «Vedlikehold av din leilighet». Der kan beboere lese hva kreves av vedlikehold av egen leilighet. Det er veldig 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret ivaretar plikten for internkontroll i samarbeid med Sameiet Felles og dette gjennomføres av en felles HMS-gruppe. Mike Pollard representerer SEH Trinn 1 i gruppen. HMS-teamet jobber etter følgende rutiner:

HMS rutiner	Frist	Frekvens
Informasjon til beboere	11. mars	Årlig
Evaluering	11. mars	Årlig
Kontroll av fellesarealer	1. desember	2 ganger i året
Kontroll av brannvernustyr (Krever fagfolk)	1. februar 2024	hvert 5. år
Kontroll av elektrisk anlegg (Krever fagfolk)	1. februar 2029	hvert 10. år
Skifte røykvarslere	1. april 2030	hvert 10. år

Sameiet benytter OBOS sitt system for internkontroll/HMS-rutiner. Våre HMS-prosesser og rutiner er utførlig dokumentert på VIBBO under tema «Helse, Miljø og Sikkerhet» og er tilgjengelig for alle våre beboere. Det er gjennomført vernerunder der styret og/eller HMS gruppen har gått gjennom standard sjekklister 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 for 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 – konsept for utvikling av bomiljøet i sameie

Vi vil minne om BO GODT som Styret initierte i 2020. Det er et konsept for å tilrettelegge for et enda bedre bo-miljø for våre beboere i våre sameier. Sameie styrene 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 legitim 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 Sameiet perspektiv:

- At tillitsforholdet mellom styrene 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

Utsikter for 2023

Styret vil fortsette sine ambisjoner om å utvikle vårt Sameie til å være et sted hvor beboerne trives og at det oppleves å være et av de mest attraktive steder å bo i Stavanger.

Derfor vil oppfølging av Utbedrings- og Vedlikeholdsprogrammet ha prioritet i 2023, og samtidig vil vi fortsette å realisere mange av ideene 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 kan nevnes:

- Tenke kostnadseffektivisering og finne gode løsninger for å spare kostnader gjennom blant annet 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 bygg-massen og tekniske installasjoner i sameiet og for den enkelte leilighet



Sameiet Eiganes-Holberg Tr.I

- Forbedre og videreutvikle informasjon og dialog med beboere gjennom bruk av VIBBO hvor vi distribuerer informasjon og tilrettelegger for ulike tema



Sameiet Eiganes-Holberg Tr.I

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 1 207 867.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 063 841.
Dette er kr 875 456 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 153 312 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 883 669.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

For øvrig 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 1 486 200.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Eiganes-Holberg Tr.I.

Lån

Sameiet Eiganes-Holberg Tr.I har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 72 100 for 2023.



Sameiet Eiganes-Holberg Tr.I

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1 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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport med årsregnskap 2022.pdf



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, 28. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN 1 ORG.NR. 911 822 180, KUNDENR. 1690

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 156 764	1 051 908	1 157 000	1 211 000
Andre inntekter	3	51 103	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 207 867	1 051 908	1 157 000	1 211 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-10 575	-10 575	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-75 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-5 420	-5 150	-5 500
Forretningsførerhonorar		-68 675	-66 740	-68 400	-72 100
Konsulenthonorar	7	-59 392	-104 794	-5 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-107 079	-167 348	-1 180 000	-1 486 200
Forsikringer		-38 740	-36 553	-36 700	-38 500
Kostnader sameie	13	-472 461	-36 979	-334 080	-355 795
TV-anlegg/bredbånd		-62 289	-62 289	-62 292	-62 292
Andre driftskostnader	9	-179 496	-161 925	-177 100	-157 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 063 841	-727 622	-1 939 297	-2 306 747
DRIFTSRESULTAT		144 026	324 286	-782 297	-1 095 747
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 393	1 187	0	0
Finanskostnader	11	-107	-13 233	-35 000	-76 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 286	-12 045	-35 000	-76 000
ÅRSRESULTAT		153 312	312 241	-817 297	-1 171 747
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		153 312	312 241		





SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN 1 ORG.NR. 911 822 180, KUNDENR. 1690

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	24 130	0
SUM ANLEGGSMIDLER		24 130	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	13 732
Forskuddsbetalte kostnader		53 620	45 418
Driftskonto OBOS-banken		88 561	463 840
Sparekonto OBOS-banken		820 510	502 281
SUM OMLØPSMIDLER		962 691	1 025 270
SUM EIENDELER		986 821	1 025 270
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		907 800	754 488
SUM EGENKAPITAL		907 800	754 488
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		0	41 373
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	41 373
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 037	27 580
Leverandørgjeld		50 985	150 727
Annen kortsiktig gjeld		0	51 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 022	229 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		986 821	1 025 270
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	364 902	547 788

Stavanger, 23.03.2023
Styret i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1

Tor Ståle Moen /s/

Jan Gustav Knudsen /s/

Elin Myklebust Pollard /s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	760 392
Fellessameiet	334 080
Kabel-tv	62 292
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 156 764

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

For mye kostnadsført 2021, inntektsført	51 103
SUM ANDRE INNETEKTER	51 103

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.



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

OBOS Prosjekt AS	-54 552
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 840
SUM KONSULENTHONORAR	-59 392

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-8 029
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 050
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-107 079

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 954
Vaktmestertjenester	-11 410
Vakthold	-44 678
Renhold ved firmaer	-111 098
Andre fremmede tjenester	-745
Trykksaker	-282
Porto	-580
Bank- og kortgebyr	-2 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-179 496

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 229
Renter bank	84
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 820
SUM FINANSINNTEKTER	9 393

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andel rentekostnader fellessameiet	-107
SUM FINANSKOSTNADER	-107

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING**

Avregning strøm, gjeld til fellessameiet	-49 573
Avregning strøm, fordring mot eiere	49 573
SUM ENERGIAVREGNING	0

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.





Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 29 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 I
Andre inntekter	14 663	4 887
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 432 046	-477 348
Finanskostnader	-321	-107
Finansinntekter	252	84
Egenkapital fellessameiet	72 395	24 130
Kostnad sameie(Driftskostnader minus andre inntekter)		-472 461





Sameiet Eiganes-Holberg Tr.I

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 440350842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



VEDTEKTER

for

Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1, org. nr. 911 822 180

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24.04. 2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter reviderte opprinnelige vedtekter av 25.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Stavanger kommune, tinglyst 15.03.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 58, bnr. 2233 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 i overliggende etasjer. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod som disponeres i garasjeanlegget
- Parkeringsplass som disponeres i garasjeanlegget
- Fellesarealer disponeres til det de er beregnet for

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap 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) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten 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.

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.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.



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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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.

Garasjeanlegget (gnr. 58 bnr 2255) eies av de bruksberettigede eierseksjonssameier i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Eiganes-Holberg Felles. Eierandelene vil for Garasjeanlegget være forholdsmessig med det antall parkeringsplasser som er til eksklusivt bruk for beboere innen hvert enkelt eierseksjonssameie.

Seksjonseiere i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1 har bruksrett til enkelte av parkeringsplassene i Garasjeanlegget, som nærmere beskrevet under vedtektene for Sameiet Eiganes-Holberg Felles, og plankart som viser hvilke eierseksjoner som har fått utlagt eksklusiv bruksrett til hvilke plasser. Disse bruksrettene kan tinglyses på Garasjeanlegget dersom registerfører samtykker i slik tinglysning.

Felleseiendommen (gnr. 58 bnr 2216) skal eies av de bruksberettigede eierseksjonssameier i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Eiganes-Holberg Felles. Eierandelene for Felleseiendommen vil være omtrentlig fastsatt, med utgangspunkt i totalt BRA innenfor hvert eierseksjonssameie.

Styret i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1 skal representere beboerne i Sameiet Eiganes-Holberg Felles. (deltakelse i sameiermøte osv.)

Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1 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 vedtektene for Sameiet Eiganes-Holberg Felles, vedlagt disse vedtektene som Vedlegg 1. Når det gjelder Garasjeanlegget er det kun de seksjonseiere som er tildelt eksklusive bruksrettigheter i Garasjeanlegget som skal være med å dekke utgiftene til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget.



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

En andel av parkeringsplassene og bodene i Garasjeanlegget er fordelt til seksjonseiere i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1, som har ervervet bruksretten til plassene sammen med sine seksjoner. Disse seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass og en bod, i henhold til den nærmere plassering av hver enkeltes parkeringsplass / bod som kommer frem av kart vedlagt som Vedlegg 2 til disse vedtekter. Bruksretten til disse parkeringsplassene / bodene kan ikke slettes fra Sameienes side.

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

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

(2) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på 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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater



h) rør, ledninger, sikringssskap 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

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
- Lys/oppvarming av fellesarealer
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1 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.

Internt i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn 1 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 de som har fått utlagt eksklusive bruksrettigheter i Garasjeanlegget.

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.

6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne 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



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.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en sameier 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, valg, tjenestetid 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. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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 beslutninger på årsmøtet. Styret skal fastsette et årlig vedlikeholdsprogram for sameiets bygningsmasse. Videre skal styret, sammen med de andre eierne og gjennom Sameiet Eiganes-Holberg Felles, sørge for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen forvaltes og driftes på 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 / Sameiermøte

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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 styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

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.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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.

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.

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

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



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 optelling av stemmer på årsmøte

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.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- 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 resekjonering 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som 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 regnskapsføring.

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 rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.



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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) **eierseksjon**: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) **bruksenhet**: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) **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.

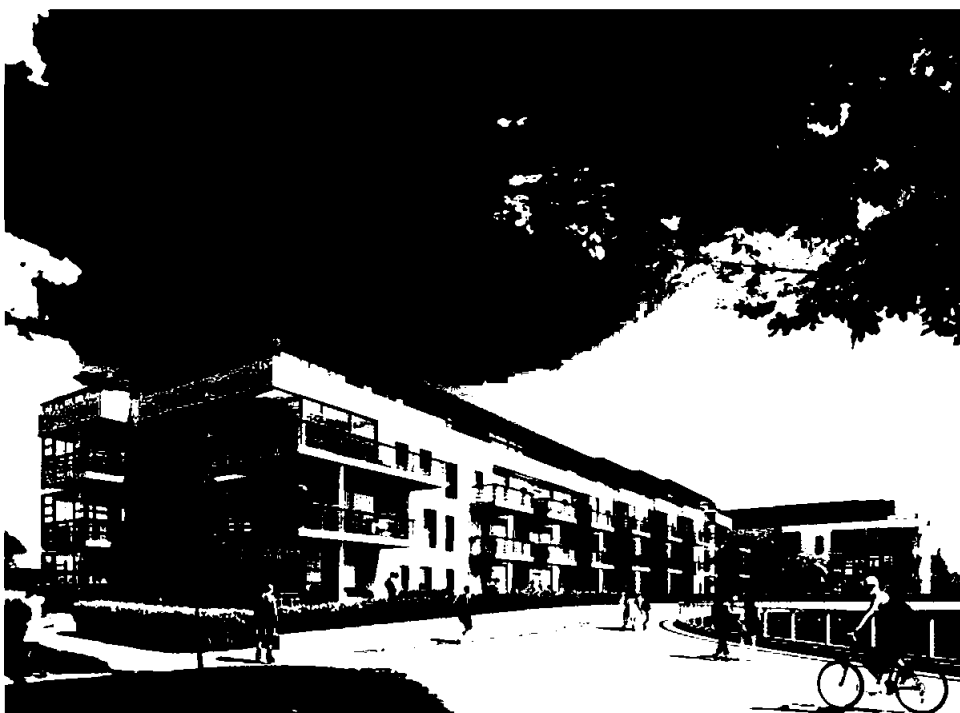
11-3 Generelle plikter

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.



Ordensregler

for blokk A, B og C, samt fellesområdene



Eiganes-Holberg



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

Vedtatt på ordinære sameiermøter i Eiganes-Holberg Trinn I, II, III og Felles våren 2023.

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 seksjonseierens leilighet.
- 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 leiligheten.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne, gripe inn ved overtredelser.

2. Fellesområder

Fellesområdene for alle sameiene er garasjelegget 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. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Utenfor egen inngang er det kun tillatt med navneskilt og dørmatte.

- 2.3. Det henstilles til beboerne å plassere sykler i sykkelstativ i garasjelegget.

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 sameiets fellesareal. Aktiviteter som kan føre til oljesøl og tilgrising av fellesareal 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 § 10.7 og norsk lov (Eierseksjonsloven § 49 a).

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

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 er tidligere godkjent.

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

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

4.1. 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.

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

4.3. 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.

4.4. 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.

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

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

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.

4.5. Det er ikke tillatt å endre på balkonger, altaner og terrassers utseende.

4.6. Oppsetting av varmepumper, antenner, parabolantenne og lignende krever skriftlig søknad til styret.

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

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 brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

4.9. Seksjonseiere skal påse at sluker og avløp er åpne.

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 sameiet. Seksjonseier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.



7. Sjøppel

7.1. Sjøppel skal kastes i nedgravde sjøppelkontainere.

Sjøppel skal ikke hensettes i fellesarealer.

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

7.2. Det henstilles til beboere å plukke opp tilfeldig sjøppel, 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 til 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-holberg@styrommet.no

8.2. Innbrudd eller tyveri skal meldes til politiet.

Seksjonseier melder også fra til styret.

9. Bruk av garasjeanlegg og gjesteparkeringsplasser

9.1. Parkering på gjesteparkeringsplassene 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. Unntak fra dette, ved spesielle behov, må avtales med styret.

Styret kan, etter at seksjonseier er varslet om feilaktig bruk, sørge for at slike gjenstander og biler blir fjernet. Kostnaden vil bli belastet seksjonseier.

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 og utvendige, 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 koble 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 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. 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. Styret kan endre husordensreglene midlertidig, dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel. Slik endring skal behandles og eventuelt vedtas på det påfølgende sameiermøtet.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

Selskapsnummer: 1690 **Selskapsnavn:** Sameiet Eiganes-Holberg Tr.l

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.