



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 287 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAUGESUNDSGATA 7
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 020 058	1 849 522
Sum inntekter		2 020 058	1 849 522
Kostnader			
Lønnskostnad		62 615	108 098
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 423	7 344
Annen driftskostnad		707 738	1 181 876
Sum kostnader		772 776	1 297 318
Driftsresultat		1 247 282	552 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 785	37 426
Sum finansinntekter		43 785	37 426
Annen finanskostnad		155 219	130 833
Sum finanskostnader		155 219	130 833
Netto finans		-111 434	-93 407
Resultat før skattekostnad		1 135 848	458 797
Årsresultat		1 135 848	458 797
Totalresultat		1 135 848	458 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 135 848	458 797
Sum overføringer og disponeringer		1 135 848	458 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		142 953	1
Sum varige driftsmidler		142 953	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		142 953	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 702	18 897
Sum fordringer		8 702	18 897
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		858 862	112 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		858 862	112 493
Sum omløpsmidler		867 564	131 390
SUM EIENDELER		1 010 517	131 391

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 306 296	2 442 144
Sum opptjent egenkapital		-1 306 296	-2 442 144
Sum egenkapital		-1 306 296	-2 442 144
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 236 748	2 481 177
Sum annen langsiktig gjeld		2 236 748	2 481 177
Sum langsiktig gjeld		2 236 748	2 481 177
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 886	809
Leverandørgjeld		41 672	75 649
Skyldige offentlige avgifter		1	2 320
Annen kortsiktig gjeld		6 506	13 581
Sum kortsiktig gjeld		80 065	92 358
Sum gjeld		2 316 813	2 573 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 010 517	131 391



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398174

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 287 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAUGESUNDSGATA 7
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 987 287 268
SAMEIET HAUGESUNDSGATA 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 020 058	1 849 522
Sum inntekter		2 020 058	1 849 522
Kostnader			
Lønnskostnad		62 615	108 098
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 423	7 344
Annen driftskostnad		707 738	1 181 876
Sum kostnader		772 776	1 297 318
Driftsresultat		1 247 282	552 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 785	37 426
Sum finansinntekter		43 785	37 426
Annen finanskostnad		155 219	130 833
Sum finanskostnader		155 219	130 833
Netto finans		-111 434	-93 407
Resultat før skattekostnad		1 135 848	458 797
Årsresultat		1 135 848	458 797
Totalresultat		1 135 848	458 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 135 848	458 797
Sum overføringer og disponeringer		1 135 848	458 797



Organisasjonsnr: 987 287 268
SAMEIET HAUGESUNDSGATA 7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

	142 953	1
--	---------	---

Sum varige driftsmidler	142 953	1
-------------------------	---------	---

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler	0	0
---------------	---	---

Sum anleggsmidler

	142 953	1
--	---------	---

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer

	8 702	18 897
--	-------	--------

Sum fordringer	8 702	18 897
----------------	-------	--------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

	858 862	112 493
--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	858 862	112 493
--	---------	---------

Sum omløpsmidler

	867 564	131 390
--	---------	---------

SUM EIENDELER

	1 010 517	131 391
--	-----------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	0	0
--	---	---

Sum innskutt egenkapital	0	0
--------------------------	---	---

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 306 296	2 442 144
Sum opptjent egenkapital	-1 306 296	-2 442 144
Sum egenkapital	-1 306 296	-2 442 144
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 236 748	2 481 177
Sum annen langsiktig gjeld	2 236 748	2 481 177
Sum langsiktig gjeld	2 236 748	2 481 177
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 886	809
Leverandørgjeld	41 672	75 649
Skyldige offentlige avgifter	1	2 320
Annen kortsiktig gjeld	6 506	13 581
Sum kortsiktig gjeld	80 065	92 358
Sum gjeld	2 316 813	2 573 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 010 517	131 391



Organisasjonsnr: 987 287 268
SAMEIET HAUGESUNDSGATA 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1684

Sameiet Haugesundsgaten 7



Velkommen til årsmøte i Sameiet Haugesundsgaten 7

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1684>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendring
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Haugesundsgaten 7



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

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magne Klementsens og Johannes Tofte Garpestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 42



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende vedtekter blir revidert. Endres fra: Gamle vedtekter 18.04.23.

Endres til: Nye vedtekter 25.04.24.

Vedtekter ligger ved som vedlegg.

Vedlegg

Styrets innstilling

Noen av sakene vi har tatt hensyn til:

Endring av navn i sameiet til Sameiet Haugesundsgata 7. (I stedet for gaten).

Disposisjonsrett parkering føres i vedtektene som det praktiseres i dag.

Forslag til vedtak

Godkjennes.

Vedlegg

2. Gamle vedtekter 18.04.23.pdf

3. nye vedtekter 25.04.24.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Styrets innstilling



Totalsum på honorar beholdes, men fordeles 37,5% til styreleder, og resten likt på de andre styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Monjia A.Mzali

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ørjan Hennes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vegard Falkeid



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Monjia Mzali	Haugesundsgata 7
Styremedlem	Helge Andre Hafstad	Haugesundsgata 7
Styremedlem	Ørjan Hennes	Haugesundsgata 7
Styremedlem	Lill Tunge	Daleveien 99
Varamedlem	Rolf Berg	Breivikveien 17

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Haugesundsgaten 7

Sameiet består av 52 seksjoner.

Sameiet Haugesundsgaten 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987287268, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

52 637

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

Sameiet Haugesundsgaten 7 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Videreføring av arbeidet fra året før. Utformet nye vedtekter samt skape rutiner.

Siden nytt styre overtok, gikk det fra et stramt resultat med kassekreditt som eneste midler, til innfri kassekreditten og søppellån, samt en forbedring av EK på 1,5 mill. Dette på 1,5 år. Dette skyldes et aktivt styre, kontinuerlig vedlikehold, reforhandling av samtlige avtaler, (inkl forsikring og bank).Endring av avtaler/nye avtaler skal være i alles favør. Forhandlinger blir mulig når vi blir flinkere til å vedlikeholde/forebygger. Primært samme tjeneste levert til en bedre pris. Målet er å få valuta for kr som brukes på vedlikehold

Antall styremøter i 2023 – 5 møter, 2 hittil i år. Ingen større vedlikeholdsprosjekter, dog krevende å opprette nye rutiner generelt. Hovedfokus er forebyggende vedlikeholde samtidig gjøre løpende nødvendig vedlikehold. Siste ombyggingen er 20 år, byggets nye del er 35 år og hovedbygget er ca. 100 år. Investert i brukt lift til kr. 150.000 (ny 650.000) som skal brukes til fremtidig og kontinuerlig vedlikehold.

Planlagte vedlikeholdsprosjekt;

Skiftet pakning på noen hundre vinduer, alle åpnevinduer har fått service. Reparert asfalt i gårdsrommet siden vann trekker ned og lager saltutslag i parkeringsanlegget.

Sluk i gårdsrom bygget om slik at en slipper å leie folk til å spyle rør hele tiden når det blir tett.

Spesielt uforutsette hendelser gjennom hele året, vannskader/lekkasjer, taksteiner falt, sistnevnte blant annet etter storm. Samtlige saker er behandlet og gjennomført. Felles ringeklokke/døråpner er nå i drift etter 6 år i ustand for en del beboere.

Ryddet opp og bygget om strømskap i forbindelse med dobbelbetaling av strøm gjennom 19 år. Dette er strøm til tidligere solsenter. Har kun fått 3 års forbruk tilbake. Dette iflg. praksis/lov.

Sameiet har halvert vann forbruket, halvert strøm forbruket, redusert den faste søppel kostnaden for beboerne med 30%, da selv med 2 nye gatekjøkken som betalende gjester i søppelanlegget. Også tatt etterslep på tidligere vannforbruk på kr. 32000. Betalt og ført i 2024.

Oppfordret kommunen til å skifte 2 gatelys som er til sjenanse for beboere samt synliggjøre gatenavn med nye skilt. Endret adressen i alle registre til Haugesundsgata 7. Alle bokstaver (A-E) bak tallet 7 i adressen til sameiet er fjernet.

Forslag i vedtekter er endring av navn på sameiet Haugesundsgata istedenfor gaten, da det er ikke noe som heter Haugesundsgaten i Stavanger

Ingen sammenkomster avholdt. Oppfordrer gjerne beboere til å ta initiativ. Dere er dog flinkere til å bruke fellesrommet.

Ønsker at beboere blir flinkere til å sortere, tenke miljø og på fellesskapet.

Vi har fått muligheten til å bli kjent med flere av dere.

Takk for at du sørger for en bedre hverdag til alle i sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til postene drift og vedlikehold, kommunale avgifter og energi.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 787 500.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 563 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Budsjettert med kr 42 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Haugesundsgaten 7.

Lån

Sameiet Haugesundsgaten 7 har lån i OBOS- banken.

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

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med en økning på 6%

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4,8% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Haugesundsgaten 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Haugesundsgaten 7 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
10 av 42 Årsrapport og årsregnskap.pdf



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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**SAMEIET HAUGESUNDSGATEN 7
ORG.NR. 987 287 268, KUNDENR. 1684**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 981 704	1 828 668	1 982 000	2 077 000
Ladeinntekter EL-bil		2 561	15 854	0	0
Andre inntekter	3	35 793	5 000	5 000	36 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 020 058	1 849 522	1 987 000	2 113 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 615	-68 098	-73 538	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-2 423	-7 344	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 000	-5 900	-9 000
Forretningsførerhonorar		-101 598	-97 678	-103 400	-112 000
Konsulenthonorar	7	-11 816	-13 670	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-125 338	-318 816	-587 000	-563 000
Forsikringer		-220 900	-268 474	-295 400	-243 000
Kommunale avgifter	9	-33 430	-131 077	-179 335	-42 000
Energi/fyring		-95 242	-216 651	-218 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 104	-103 104	-103 000	-103 000
Andre driftskostnader	10	-7 936	-24 406	-22 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-772 776	-1 297 318	-1 637 573	-1 340 640
DRIFTSRESULTAT		1 247 282	552 205	349 427	772 360
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 785	37 426	0	0
Finanskostnader	12	-155 219	-130 833	-135 000	-164 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-111 434	-93 407	-135 000	-164 000
ÅRSRESULTAT		1 135 848	458 797	214 427	608 360
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 135 848	458 797		



**SAMEIET HAUGESUNDSGATEN 7
ORG.NR. 987 287 268, KUNDENR. 1684**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	142 953	1
SUM ANLEGGSMIDLER		142 953	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 277	16 415
Forskuddsbetalte kostnader		4 425	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 482
Driftskonto OBOS-banken		146 005	112 151
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	337
Sparekonto OBOS-banken		509	5
Sparekonto OBOS-banken II		712 349	0
SUM OMLØPSMIDLER		867 565	131 390
SUM EIENDELER		1 010 517	131 391
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 306 296	-2 442 144
SUM EGENKAPITAL		-1 306 296	-2 442 144
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 236 748	2 481 177
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 236 748	2 481 177
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 506	8 479
Leverandørgjeld		41 672	75 649
Skyldige offentlige avgifter	16	1	2 320
Påløpte renter		14 223	809
Påløpte avdrag		17 663	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 065	92 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 010 517	131 391
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 06.03.2024
Styret i Sameiet Haugesundsgaten 7

Monjia Mzali

Lill Tunge

Helge Andre Hafstad

Ørjan Hennes

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 273 656
Felleskostnader	708 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 981 704

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Lagerleie	2 500
Søppelhåndtering	22 295
Vannavgift	10 963
SUM ANDRE INNETEKTER	35 793

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-13 500
Påløpte feriepenger	-1 377
Arbeidsgiveravgift	-7 738
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 615

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 816
SUM KONSULENTHONORAR	-11 816

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 364
Drift/vedlikehold VVS	-14 857
Drift/vedlikehold elektro	-20 526
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 211
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 914
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 466
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 338

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 178
Vann- og avløpsavgift	-141
Avløpsavgift	-7 111
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-33 430

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 438
Lyspærer og sikringer	-1 724
Andre fremmede tjenester	-722
Trykksaker	-7
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 987
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 936

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	978
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 853
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	231
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 723
SUM FINANSINTEKTER	43 785

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-417
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-154 219
Renter på leverandørgjeld		-27
Renter og provisjon på kassekreditt		-556
SUM FINANSKOSTNADER		-155 219

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lift			
Tilgang 2023	145 375		
Avskrevet i år	-2 423		142 952
Kamera			
Tilgang 2017	88 103		
Avskrevet tidligere år	-88 102		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			142 953
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-2 423

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-3 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 248 535	
Nedbetalt i år	214 717	
		-2 236 748

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2013	-420 000
Nedbetalt tidligere	390 288
Nedbetalt i år	29 712
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 236 748

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1



1684 - SAMEIET HAUGESUNDSGATEN 7 - SAMEIET HAUGESUNDSGATEN 7

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	BO1684	NÆ1684	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 273 656	708 048	1 981 704
LADEPUNKT	1 383	1 178	2 561
ANDRE INNTEKTER	34 643	1 150	35 793
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 309 682	710 376	2 020 058
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-20 020	-2 594	-22 615
STYREHONORAR	-21 600	-18 400	-40 000
AVSKRIVNINGER	-1 308	-1 115	-2 423
REVISJONSHONORAR	-4 523	-3 853	-8 375
FORR.FØRERHONORAR	-54 863	-46 735	-101 598
KONSULENTHONORAR	-6 503	-5 312	-11 816
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-73 099	-52 239	-125 338
FORSIKRINGER	-119 286	-101 614	-220 900
KOMMUNALE AVGIFTER	-7 022	-26 408	-33 430
ENERGI / FYRING	-51 431	-43 811	-95 242
KABEL- / TV-ANLEGG	-103 104	0	-103 104
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 286	-3 651	-7 936
SUM DRIFTSKOSTNADER	-467 044	-305 732	-772 776
DRIFTSRESULTAT:	842 638	404 644	1 247 282
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	23 644	20 141	43 785
FINANSKOSTNADER	-83 913	-71 306	-155 219
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-60 269	-51 165	-111 434
RESULTAT	782 369	353 479	1 135 848



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91814045. 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 "S/E HAUGESUNDSGATEN 7", GNR. 52, BNR. 637 STAVANGER

(Vedtatt på årsmøte 18.04.23)

§1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er „S/E Haugesundsgaten 7", eiendommen skal hete Herkules-gården.

§2 SAMEIETS GJENSTAND

Gjenstand for sameiet er eiendommen gnr. 52, bnr. 637 i Stavanger kommune med påstående bygninger (Sameieobjektet).

Sameieobjektet er inndelt i to seksjoner; boligseksjoner og næringsseksjoner med antall bruksenheter som følger:

- | | | |
|----|------------------|-----------------|
| A. | boligseksjoner | 48 bruksenheter |
| B. | næringsseksjoner | 4 bruksenheter |

Hver boligseksjon omfatter en boenhet, samt et tilleggsareal som består av en bod som inntegnet på situasjonskart.

Næringsseksjonen omfatter næringslokaler, samt areal som er parkering, som inntegnet på situasjonskart som disponeres i sin helhet av eier av næringsseksjonene, konf. § 26.

Boligseksjonseiere kan eventuelt inngå leieavtaler for parkeringsplasser.

Arealer som ikke inngår i boligseksjoner og/eller næringsseksjoner med tilleggsareal er fellesareal.

§3 SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er å forvalte og å bestyre sameiets gjenstand i samsvar med disse vedtekter og lov om eierseksjoner av 16.Juni 2017 nr. 65 (heretter esi.).

§4 DELTAKERE

Deltakere i sameiet (heretter enkeltvis kalt sameier eller samlet sameierne) er eiere av de enkelte bruksenheter som nevnt i § 2.



§ 5 BRUK/ORDENSREGLER

Hver av sameierne har enerett til bruk av sin bruksenhet, så vel hoveddel som tilleggsareal, og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig i samsvar med vedtektene.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Herunder må det ikke uten styrets samtykke foretas utvendige bygningsmessige forandringer.

Fellessarealet må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameiermøtet skal med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser med at brudd på disse på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier har plikt til å holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike. Unnlater en sameier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan styret sørge for det nødvendige vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Det ytre vedlikehold besørges og bekostes av seksjonseierne og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til sameiebrøken.

§ 7 RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon

Det gjelder ingen forkjøps- eller løsningsrettigheter.

En sameier som overdrag eiendomsrett eller leier ut sin bruksenhet med tilhørende rettigheter, må melde dette skriftlig til styret for registrering.

§ 8 FELLESUTGIFTER

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og som ikke etter disse vedtekter skal betales av enten eierne av boligselskapet eller eieren av næringsseksjon særskilt, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Styret/forretningsfører utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. På grunnlag av dette betaler seksjonseierne inn et å konto forskuddsbeløp som innbetales den 1. hver måned av den enkelte seksjonseier.



Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, anses som vesentlig mislighold.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utgifter som i sin helhet referer seg til boligseksjonene skal dekkes av disse. Det samme gjelder næringsseksjonene som i sin helhet skal dekke alle utgifter som skriver seg til drift og vedlikehold av eiendommenes næringsdel.

Utgifter som i det alt vesentlige knytter seg til nærings- eller boligseksjonene skal ikke deles etter brøk. Man skal her søke å finne frem til en fornuftig fordeling av utgiftene ut fra nytten.

Brukerne av utvendig parkeringsareal skal selv dekke utgiftene knyttet til dette arealet, så som feiing, snømåking osv.

§9 ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§10 ETTERSYN M.V.

Den styret gir fullmakt til skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§11 MISLIGHOLD

Hvis en sameier, til tross for advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge vedkommende å flytte og selge seksjonen i samsvar med bestemmelsene i esl. §§ 26 og 27.

§12 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere som har rett til å delta i møtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg. Likeledes har representant for firma som leier/disponerer lokaler i sameiets bygninger møte- og uttalerett.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.



Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

I sameiermøtet har hver sameier stemmerett i forhold til sameiebrøken for sin seksjon. Flertallet av stemmene regnes således etter sameiebrøken. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de angitte stemmer.

§13 ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal sende skriftlig varsel om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen den frist som styret fastsetter.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og bestemt angi de forslag som skal behandles på møtet. Innkallingen skal også angi de saker som en sameier ønsker behandlet i årsmøtet dersom styret har mottatt krav om det før utløpet av fristen som nevnt i vedtektene § 13,2 ledd. Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og revisjonsberetning.

For at forslag som nevnt i vedtektenes § 16, annet og tredje ledd, skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal årsmøtet:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg etter vedtektenes § 17 og § 20 annet ledd
5. eventuell godtgjørelse til tillitsvalgte

§14 EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer en tiendedel av stemmene regnet etter sameiebrøk krever det og samtlige oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Vedtektenes § 13, fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 15 INHABILITET

Ingen kan som sameiere eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandelen overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende eller personlig økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27.

§ 16 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Med unntak av saker som nevnt i vedtektene § 13, 5 ledd, kan sameiermøtet bare behandle saker som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av tredje og fjerde ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres spørsmålet ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak som nevnt i esl. § 28, 2 ledd og §30, 2 ledd.

§ 17 STYRET

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 4 medlemmer, samt 2 varamedlemmer som alle velges av årsmøtet. Ett av medlemmene skal være leder, samt velges særskilt av årsmøte. Styret skal ha minst en representant fra næringsseksjonene og minst en representant fra boligseksjonene i sammensetningen.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer 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 må forretningsfører varsles.

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



§18 STYREMØTER

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§19 STYRETS ANSVAR OG KOMPETANSE

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet, herunder skal styret:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet,
- besørge vedlikehold og reparasjoner som ikke er knyttet til vedlikeholdsplikten til den enkelte sameier eller sameierne i boligseksjonene eller næringsseksjonen særskilt, herunder vedlikehold av felles ledninger og innretninger,

Det hører under styret å engasjere, instruere og si opp forretningsfører, samt føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Styret representerer sameierne utad og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§20 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha en forretningsfører.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiere på samme måte som styret.

§21 INHABILITET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRER

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærværende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



§22 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av sameiermøte.

Sameiet skal registreres i Brønnøysund.

§23 PANTERETT

Til sikkerhet for den enkelte sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet har sameiet panterett oppad begrenset til et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§24 FORSIKRING

Sameiet tegner fullverdiforsikringer for eiendommen, men den enkelte sameier selv tegner egen innboforsikring. Forsikringspremien skal spesifiseres og deles mellom næringsdelen og boligdelen som spesifisert av forsikringsselskapet premieberegningen.

Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen. Egenandelen ved forsikringsskader med årsak i innbrudd/knuste vindu i næringsseksjonene skal betales av denne, og likeledes for eierne av boligseksjonene.

§25 UTVIKLING AV SAMEIETS GJENSTAND

Eieren av næringsseksjonene har rett til å forstå videreutvikling av næringsseksjonene, herunder utbygging/ombygging. En seksjon er omsøkt til bolig og det er en forutsetning at seksjonen reseksjoneres ved kommunal godkjenning.

§26 BESTEMMELSER VEDRØRENDE GARASJEANLEGG I UNDERETASJEN

Det er sameiets næringsseksjoner som skal ha enerett til bruk og utleie, samt disposisjonsrettigheter over parkeringsplasser i byggets underetasje.

Dersom sameiermøtet oppretter bruksreglement skal bruksreglementet inneholde bestemmelser om at næringsseksjonene har slik eksklusiv bruksrett som nevnt i denne bestemmelse.

Dersom sameiermøtet eller sameiet for øvrig fatter beslutninger eller foretar andre faktiske eller rettslige disposisjoner som begrenser næringsseksjonens enerett iht. denne bestemmelse skal sameiet svare erstatning til eierne av næringsseksjonene for det økonomiske tap som dermed oppstår. Dersom partene ikke blir enige om erstatningsspørsmålet skal dette avgjøres ved ordinære domstoler.

Vedlegg 2

Garasjeanlegget skal ikke være med å dekke eiendommens fellesutgifter — men brukerne av anlegget skal dekke alle utgifter til drift og vedlikehold av anlegget. Gamle vedtekter 18.04.23.pdf



§27 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder Eierseksjonsloven 16.Juni 2017 nr. 65

§28 TVISTER

Enhver tvist mellom sameierne om forståelse av vedtektene eller om forhold mellom dem som sameiere skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig løsning ikke oppnås, skal tvisten bringes inn for ordinær rettergang.

Stavanger, 18.04.23



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HAUGESUNDSGATA 7

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017



Innhold

1	Navn.....	4
1-1	Navn og formål.....	4
1-2	Hva sameiet omfatter.....	4
2	Rettslig råderett.....	4
2-1	Rettslig råderett.....	4
3	Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	5
3-1	Rett til bruk.....	5
3-2	Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.....	5
3-3	Ordensregler.....	5
4	Parkering.....	5
4-1	Organisering.....	5
4-2	Lade punkt for el-bil o.l.....	5
4-3	Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.....	5
5	Vedlikehold	6
5-1	Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	6
5-2	Sameiets vedlikeholdsplikt.....	7
6	Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelseform.....	7
6-1	Felleskostnader.....	7
6-2	Panterett for seksjonseierens forpliktelse.....	8
6-3	Heftelseform.....	8
7	Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold.....	8
7-1	Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38.....	8
7-2	Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	8
8	Styret og dets vedtak.....	8
8-1	Styret – sammensetning.....	8
8-2	Styrets oppgaver.....	9
8-3	Representasjon og fullmakt.....	9
9	Årsmøtet.....	9
9-1	Myndighet.....	9
9-2	Tidspunkt for årsmøtet.....	9
9-3	Varsel om og innkalling til årsmøtet.....	10



9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	10
9-5 Møteledelse og protokoll.....	10
9-6 Stemmerett og fullmakt.....	10
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	10
10 Elektronisk kommunikasjon.....	11
11 Ugildhet og mindretalls vern.....	11
11-1 Ugildhet.....	11
11-2 Mindretalls vern.....	11



1 Navn

1-1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Haugesundsgata 7. Eiendommen skal hete Herkulesgården. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter, og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av A: Boligseksjoner - 48 bruksenheter
B: Næringsseksjoner - 4 næringsseksjoner

på eiendommen gnr. 52 bnr. 637 i Stavanger kommune.

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

Boligseksjonene disponerer tildelte boder i parkeringsanlegg og bomberom. Ved krig eller annen situasjon så kan det være at Sameiet må trekke tilbake denne disposisjonsretten til seksjonseierne.

Næringsseksjonene disponerer alle parkeringsplassene i garasjeanlegget.

Seksjon 1 har 29 stk, hvorav 15 stk skal være til disposisjon for videre utleie til boligene i sameiet, i henhold til byggetillatelse.

Seksjon 2, 3 og 4 disponerer 3 parkeringsplasser hver.

Næringsseksjonene har ikke tinglyst eiendomsrett for parkeringsplasser.

Næringsseksjonene har evigvarende disposisjonsrett til parkeringsplassene fra Sameiet Haugesundsgata 7.

Næringsseksjonene står fritt til å selge disposisjonsretten for parkeringsplasser til Sameiet Haugesundsgata 7

Garasjeanlegget skal ikke være med å dekke Sameiets fellesutgifter på eiendommen – men brukerne av anlegget skal dekke alle utgifter til drift og vedlikehold av anlegget.

Hvis årsmøtet fatter beslutninger som begrenser nærings seksjonseierne disposisjonsrett over parkeringsplassene i garasjeanlegget så må Sameiet svare erstatning. Ved uenighet så skal dette avgjøres ved ordinære domstoler.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Det gjelder ingen forkjøps- eller løsningsrettigheter.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Ved utleie plikter seksjonseier å sende e-post styret og oppgi navn på leietakere, telefon og mailadresser.

Dette for å ivareta situasjoner som brann, at styret har mulighet for adgang til seksjonen og at styret har mulighet til å gi informasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.



3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier 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.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven samt vedtekter fattet av årsmøtet og styret.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhånd søknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, utvendige persiener, utvendige lamper o.l. Styret må vurdere hvorvidt godkjenning må skje i årsmøtet.

Bygnings endringer er ikke tillatt uten samtykke fra styret og/eller årsmøtet, se punkt 9.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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. Kostnadene må dekkes av seksjonseier.

3-3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

Seksjonseierne og leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

4 Parkering

4-1 Organisering

Parkering i bakkeplan/gårdsrom er skiltet og bestemt av styret. Parkering er forbeholdt seksjonseiere/leietakere, gjester/besøkende, kunder og leverandører. Alle seksjonseiere må følge skiltingen. Kun korttidsparkering.

4-2 Lade punkt for el-bil o.l

Seksjonseiere som har fått tillatelse til å sette opp egen lader, må stå for all installasjon, og stå ansvarlig for nåværende og fremtidige krav som måtte komme.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Styret kan gi disposisjonsrett for parkering til personer med nedsatt funksjonsevne eller tilrettelegge plass. Seksjonseiere må betale leie for parkering til Sameiet. Det kreves dokumentasjon for særlig behov.



5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt som er innvendig i egen seksjon, slik som:

inventar

utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, waterguard, badekar, dusj, vasker, innvendige rør

apparater, for eksempel brannslukningsapparat, røkvarsler, batteri til røkvarsler

skap, benker, innvendige dører med karmen

listverk, skillevegger, tapet

gulvbelegg, parkett, varmekabler, membran, sluk

vegg, gulv og tak

rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntaksikring

vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vann på gulv må ha fri adgang til sluk. Dørterskel på bad skal være minst 2.5 cm over laveste punkt for vannets frie adgang til sluk. Sluk må ikke «bokses» inne. Dusjkabinett må ikke skjerme for vann på gulv.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseierne er likevel ansvarlig for kostnaden ved utskifting av ødelagte vindusruter når skaden skyldes manglene løpende vedlikehold.

Seksjonseierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning.

Seksjonseierne skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseierne skal beholde, selv ved utleie, og bruke systemlåsesystemet for sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner når det faller inn under sameiets plikter.

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

Seksjonseiere kan ikke bytte utvendige vindu, isolerglass, dører eller andre ting som faller inn under sameiets ansvarsområde for tilsyn. Det kreves styrets skriftlige samtykke. I praksis så vil det være styret som



sørger for å få det utført for å ivareta dagens krav, kvalitet av produkt, arbeid og garanti. Hvis dette faller utenfor Sameiets felleskostnad så vil den enkelte seksjonseier bli fakturert av sameiet.

Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde egen seksjon forsikret, som f.eks. Innbo forsikring. Også nødvendige forsikringer ved utleie. Dette for å være dekket ved skader, hendelser og hærverk samt med de følgeskader det kan medføre for andre seksjonseiere og for felles igjennom Sameiet Haugesundsgata 7.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør 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.

Seksjonseieren 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 seksjonseieren eller andre brukere av leiligheten.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

All utskifting som faller inn under ansvar for tilsyn av Sameiet så vil kostnaden til Sameiet bli fakturert den seksjon som har hatt manglene vedlikehold.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelseform

6-1 Felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og som ikke etter disse vedtekter skal betales av enten eierne av boligseksjonene eller eierne av næringsseksjon særskilt, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Utgifter som i sin helhet referer seg til boligseksjonene skal dekkes av disse. Det samme gjelder næringsseksjonene som i sin helhet skal dekke alle utgifter som skriver seg til drift og vedlikehold av næringsdel.

Felleskostnader omfatter slik som forsikring, kostnader med drift, vedlikehold av fellesarealer, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen og skal fordeles etter sameiebrøk.

Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen. Egenandelen ved forsikringskader med årsak i innbrudd/knuste vindu i næringsseksjonene, skal betales av denne, og likeledes for eierne av boligseksjonene.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, anses som vesentlig mislighold.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akonto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akonto beløpet blir en m2 pris for boligdelen og en m2 pris for næringsdelen. Akonto beløpet skal også dekke avsetning av midler til løpende og fremtidig vedlikehold, påkostninger, avsetning til å demme opp for løpende gjeld, kommunale pålegg, bygningsmessige pålegg, krav til ny



standard, oppgraderinger, rettslige tvister, tilbakekjøp, demme opp mot uforutsette kostnader, seksjonseierens manglende betaling eller andre tiltak på eiendommen samt ha som mål å kunne se flere år frem i tid.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelseform

For felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38. Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer, i tillegg, opptil to varamedlemmer.

Styret skal ha minst en representant fra næringsseksjonen og minst en representant for boligseksjonen i sammensetningen. Alle styremedlemmer og varamedlem må være seksjonseiere i Sameiet.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelse. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Det er et krav at styreleder skal være kompetent, ha tid til oppgaven og ha erfaring for styrearbeid samt ha forståelse om hvordan økonomien i et sameie skal skjøtes.



8-2 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 beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret ansetter og avsetter forretningsfører.

Styret plikter å holde bygningen og eventuelle felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret har fullmakt/mandat til å utarbeide budsjett for fellesutgifter og fastsatte dette budsjettet.

Styret har ansvaret for å bestemme ordensregler.

Styret skal sørge for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret gir fullmakt til den som skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

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 fremmøtte styremedlemmene. Protokollen sendes forretningsfører.

Styret er beslutningsdyktig 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.

8-3 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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



9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret må vurdere om innkomne saker er årsmøtesaker eller styresaker.

Styret innkaller årsmøte skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gi skriftlig melding til forretningsføreren.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 1. avsnitt

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
- Velge styremedlemmer
- behandle andre saker nevnt i innkallingen
- fastsette styrets og revisors godtgjørelse

Regnskap og eventuelle revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Hver seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Møteskikken skal opprettholdes, konsekvens kan bli bortvisning.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til et annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnader enn det som følger av dette punkt.

10 Elektronisk kommunikasjon

Det kan benyttes elektronisk kommunikasjon mellom styret, seksjonseierne og forretningsfører.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin email og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil motta informasjon pr. post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet 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 §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 25.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.24

Selskapsnummer: 1684 Selskapsnavn: Sameiet Haugesundsgaten 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Magne Klementsens og Johannes Tofte Garpestad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring

Godkjennes.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Monjia A.Mzali

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ørjan Hennes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Vegard Falkeid



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.