



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 005 929
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYGAARDSHAGEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 646 464	1 508 475
Sum inntekter		1 646 464	1 508 475
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	75 306
Annen driftskostnad		2 512 884	1 382 649
Sum kostnader		2 588 190	1 457 955
Driftsresultat		-941 726	50 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 229	9 463
Sum finansinntekter		3 229	9 463
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 229	9 463
Ordinært resultat før skattekostnad		-938 497	59 983
Ordinært resultat etter skattekostnad		-938 497	59 983
Årsresultat		-938 497	59 983
Totalresultat		-938 497	59 983
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-938 497	59 983
Sum overføringer og disponeringer		-938 497	59 983



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 985
Andre fordringer		156 875	156 767
Sum fordringer		156 875	161 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 926	2 020 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 926	2 020 686
Sum omløpsmidler		1 160 802	2 182 438
SUM EIENDELER		1 160 802	2 182 438

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 125 703	2 064 200
Sum opptjent egenkapital		1 125 703	2 064 200
Sum egenkapital		1 125 703	2 064 200
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 116	96 174
Annen kortsiktig gjeld		10 982	22 064
Sum kortsiktig gjeld		35 098	118 238
Sum gjeld		35 098	118 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 160 802	2 182 438



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 347162

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 005 929
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYGAARDSHAGEN
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 913 005 929
SAMEIET NYGAARDSHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 646 464	1 508 475
Sum inntekter		1 646 464	1 508 475
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	75 306
Annen driftskostnad		2 512 884	1 382 649
Sum kostnader		2 588 190	1 457 955
Driftsresultat		-941 726	50 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 229	9 463
Sum finansinntekter		3 229	9 463
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 229	9 463
Ordinært resultat før skattekostnad		-938 497	59 983
Ordinært resultat etter skattekostnad		-938 497	59 983
Årsresultat		-938 497	59 983
Totalresultat		-938 497	59 983
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-938 497	59 983
Sum overføringer og disponeringer		-938 497	59 983



Organisasjonsnr: 913 005 929
SAMEIET NYGAARDSHAGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 985
Andre fordringer		156 875	156 767
Sum fordringer		156 875	161 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 926	2 020 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 926	2 020 686
Sum omløpsmidler		1 160 802	2 182 438
SUM EIENDELER		1 160 802	2 182 438
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 125 703	2 064 200
Sum opptjent egenkapital		1 125 703	2 064 200



Sum egenkapital	1 125 703	2 064 200
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	24 116	96 174
Annen kortsiktig gjeld	10 982	22 064
Sum kortsiktig gjeld	35 098	118 238
Sum gjeld	35 098	118 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 160 802	2 182 438



Organisasjonsnr: 913 005 929
SAMEIET NYGAARDSHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Nygaardshagen

10. mai 2022

Selskapsnummer: 1703





Velkommen til årsmøte i Sameiet Nygaardshagen

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:

10. mai 2022 kl. 18:00, Sandnesporten, Storgata 23 (Øglændpensjonistene).

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Vi har høytaler m/mikrofon tilgjengelig i lokalet og denne vil bli brukt av møteleder.

Merk også skjema for deltakelse på årsmøte 2022 på slutten av denne innkallingen. Skjemaet skal fylles ut, tas med til årsmøtet og leveres til styret før møtet begynner.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkalling og sakliste. Valg av møteleder.
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Vedtektsendringer
5. Overtakelse av parkeringsunderetasjen P2 - kjøp av aksjene i selskapet Nyp2 AS
6. Utbedring av svalganger i Jærveien 18 og 20
7. Orienteringssaker
8. Fastsettelse av styrehonorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nygaardshagen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkalling og sakliste. Valg av møteleder.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og sakliste godkjennes. Som møteleder velges

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

[Navn] og [Navn] ble valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret oversender med dette årsrapporten for 2021 og årsregnskapet med balanse og noter for 2021 til behandling av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsrapporten for 2021 godkjennes. Årsregnskapet med balanse og noter for 2021 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf
2. Resultatregnskap 2021 signert.pdf
3. 1703 Sameiet Nygaardshagen-revisjonsberetning.pdf



Sak 4

Vedtaksendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets nåværende vedtekter ble opprinnelig fastsatt ved seksjoneringen av sameiet i 2013 og bygger på lov om eierseksjoner fra 1997; se Vibbo/Forside-Om sameiet.

Vedtektene er fram til i dag endret fire ganger av årsmøtet.

Det ble gjort omfattende endringer da Stortinget vedtok ny lov om eierseksjoner i 2017.

Blant de sentrale endringer var:

- * forbud mot diskriminering;
- * elektronisk kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne;
- * begrensninger i muligheten til å kjøpe flere eierseksjoner;
- * klargjøring av seksjonseierens disposisjonsrett til egen seksjon samt rett til bruk av egen bruksenhet og fellesarealer;
- * rett til å sette opp ladepunkt;
- * rett til parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne;
- * fordeling av felleskostnader og fellesinntekter;
- * seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten;
- * sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.;
- * bestemmelser om årsmøtet og styret.

Sameiets vedtekter bør bygge på eierseksjonsloven av 2017 med seinere endringer og ikke på den tidligere eierseksjonsloven. OBOS har utarbeidet en egen mal for vedtekter for sameie med både bolig- og næringsseksjoner som bygger på eierseksjonsloven av 2017. Forslag til nye vedtekter for sameiet har tatt utgangspunkt i denne malen, men der hvor sameiet har vedtatt egne bestemmelser som avviker fra hovedreglene i eierseksjonslov og mal, er disse opprettholdt i forslaget. (Disse er satt i kursiv i vedlagte forslag). Dette gjelder:



* Punkt 1-2: For butikk (næringsseksjon) skal gjelde alminnelige åpningstider iht offentlige normer godkjent av Sandnes kommune til enhver tid.

* Punkt 1-3(2): I etterkant har det kommet ny standard for oppmåling som ville ha gitt noen endrede arealer, men dette er ikke tatt hensyn til i oppdelingsbegjæringen. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

* Punkt 6-1(1): Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene fordeles som følger:

* 50 % av de totale kostnadene fordeles med en lik andel pr. seksjon;

* 50 % fordeles etter sameierbrøken.

* Punkt 6-1(2): Boligsseksjonene skal alene dekke kostnader til heis, strøm i fellesarealer, ventilasjonsanlegg til boligene, inngangsdører til boligene, kabel-tv, kommunale avgifter og utvendige fellesareal.

Punkt 6-2(2): Seksjon 49 og 53 skal driftes av et eget selskap. Det er utarbeidet egen avtale mellom seksjon 49 og 53 (parkeringsanlegget) og sameiet, vedrørende fordeling av kostnader forbundet med bruken av disse seksjonene. Kostnadene for disponering av parkeringsplass kan bli krevet inn sammen med fellesutgift.

De øvrige næringsseksjonen skal alene dekke kostnader til egen renovasjon, ventilasjonsanlegg til næringsseksjonen(e), inngangsdører/porter til næringsseksjonen og fasade i naturlig tilknytning til næringsseksjonene.

Seksjon 50 og 52 betaler akonto kostnader som dekker styrehonorar, personalkostnader, forretningsførerhonorar, revisjon, konsulenttjenester, forsikringspremie, vaktmestertjeneste, bygningsmessig/avsetning fremtidig vedlikehold, gebyr, porto, kopiering, kontorrekvisita og kommunale avgifter etter samme fordelingsnøkkel som boligseksjonene. Ved uforutsette utgifter fordeles kostnaden etter samme fordelingsprinsipp mellom bolig og næring, dersom kostnaden knyttes til begge. I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som viser fordelingen av kostnadene mellom bolig- og næringsseksjonen.

(3) I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som viser fordelingen av kostnadene mellom bolig- og næringsseksjonene.

Punkt 8-1 (1): Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. De fem medlemmene av styret skal bestå av en sameier fra hver av Jærveien 14, Jærveien 16, Jærveien 18 og Jærveien 20, samt en representant fra næringsseksjonene.



I tillegg er det tatt inn ny bestemmelse om bruksrett til parkering som bygger på sameiets tinglyste bruksrettigheter i P2:

Punkt 4-1(1): Seksjonsnumrene 1 - 48 har tinglyst bruksrett til parkering på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2 for det vesentligste gjennom en poolordning. Faste plasser er merket med seksjonsnummer.

Punkt 4-1(2): Seksjonsnumrene 1 - 48 har tinglyst bruksrett til sykkelparkering på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2. I tillegg disponerer sameiet ett rom i offentlig parkeringsanlegg P1 til sykkelparkering.

--- --

Nærmere redegjørelse for forslag til nye vedtekter - kan om nødvendig - gis på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner vedlagte forslag til nye vedtekter datert 21.03.2022 for sameiet Nygaardshagen

Vedlegg

- 4. Nygaardshagen-vedtekter revidert 2022.03.21.pdf
- 5. 111-345 snr. 49 - kart P2.pdf

Sak 5

Overtakelse av parkeringsunderetasjen P2 - kjøp av aksjene i selskapet Nyp2 AS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Innledning

Styret fremmer forslag om å kjøpe seksjon 49 i sameiet - parkeringsanlegget P2 for beboere m. fl. i Nygaardshagen. Seksjon 49 eies i dag av aksjeselskapet Nyp2 AS. I vedlagte notat har styret gjort nærmere rede for hvem som eier Nyp2, hvordan parkeringsetasjene i Nygaardshagen drives, hvem som har rett til å parkere i P2, hvordan p-anlegget i underetasjen er finansiert, hvor mye det koster å drive anlegget og hvor mye det koster å parkere i anlegget (vedlegg 1 - notat datert 22.04.2022)

Sameiet har fått tilbud om å kjøpe aksjene i selskapet Nyp2 for kr 1,3 mill. med tillegg av verdien av kontantbeholdningen i selskapet som fastsettes lik nødvendig



likviditet for å drive selskapet videre; jf vedlagte utkast til aksjekjøpsavtale (vedlegg 2). (Kontantbeholdningen ved årsskiftet 2021/22 utgjorde kr 348 585.) Pristilbudet er satt med utgangspunktet i selskapets inntjening. Pristilbudet kan vurderes som relativt høyt og styret har over det siste året søkt å forhandle prisen ned eller alternativt kun å kjøpe seksjon 49 uten aksjeselskapet (innmaten av selskapet) uten å nå fram. Styret har brukt advokat Per T. Sekse som juridisk rådgiver.

Det er verdt å merke seg at i regnskapsbalansen er seksjon 49 ført opp uten eiendomsverdi. Det er således kun selskapets nåværende inntjening samt evt. framtidige inntjeningsmuligheter som bør komme i betraktning i vurderinger av om pristilbudet er forsvarlig. At nær på 100 % av oppmålte p-plasser er bundet opp i tinglyste bruksrettigheter til «kostpris», har selvfølgelig stor innvirkning ved eventuelle forsøk på salg i det åpne eiendomsmarkedet og følgelig også for verdisetningen av seksjonen.

Styret vurderer pristilbudet som forsvarlig sett i sammenheng med de åpenbare fordeler og muligheter det innebærer for sameiet å få kontroll over eget beboerparkeringsanlegg.

Mål:

- Sameiet skal tilby p-plassene til alle med tinglyste bruksrettigheter til leiepris som gir forsvarlig kostnadsdekning;
- Sameiet skal endre driftsmodellen slik at alle med tinglyste bruksrettigheter tilbys faste p-plasser; poolordningen fases gradvis ut;
- Ladeinfrastruktur (felles ladekabel) etableres fram til hver p-plass; bruker med tinglyst bruksrett til p-plass bekoster selv godkjent ladeboks;
- «Overskuddsplasser» fristilles enten for intern utleie eller for ekstern utleie til markedsprisenivå. Intern utleie gis fortrinnsrett.
- Parkeringsanlegget P2 skal drives med god standard på teknisk vedlikehold og med tilfredstillende rutiner for reingjøring.

For å gjennomføre målene må driftsavtalen med Sandnes Parkeringsdrift AS reforhandles. I samtaler med både kommunens kontaktperson for eier av seksjon 53 - parkeringsanlegget i første etasje (P1) og med daglig leder av Sandnes Parkeringsdrift AS har begge gitt uttrykk for at de stiller seg positive til å reforhandle driftsavtalen med sikte på forenkling herunder klargjøring av ansvarsområder mellom partene (de to parkeringsetasjene). Begge har sagt seg innforstått med sameiets forutsetning om å legge om driftsmodellen fra poolordning til fastplasser for alle med tinglyste bruksrettigheter.

Økonomi

Nyp2 AS fikk et driftsresultat før skatt på kr 38 476 i 2021. Dette er vesentlig lågere enn de foregående år - kr 142 358 (2020), kr 107 381 (2019) og kr 91 505 (2018).



Nyp2's leieinntekter fra parkeringsvirksomheten i seksjon 49/P2 lå på kr 211 884 (2021) og kr 225 014 (2020). Da er kostnader til drift i regi av SPD og honorar - drift til SPD - kr 39 009 (2021) og kr 42 135 (2020) - trukket fra.

Nyp2 forvaltes av et av eierselskapene - Trend Eiendom AS. Det ble utbetalt kr 100 000 som forretningshonorar i 2021 - opp fra kr 60 000 de foregående år. Sammen med økte kostnader til strøm og utskifting av lysarmatur forklarer økt forretningshonorar hvorfor driftsresultatet er blitt svekket så vidt vesentlig.

Det vises for øvrig til vedlagte notat om parkeringsvirksomheten i P2.

Finansiering - lån og brukerinnskudd

Kjøpesummen vil tilsvare i størrelsesorden ca kr 1 400 000 når kontantbeholdning og øvrige kostnader er hensyntatt. Overtakelse av parkeringsseksjon 49 i sameiet gjennom kjøp av aksjene i selskapet Nyp2 AS krever således ekstern finansiering ettersom sameiet ikke har tilstrekkelig med egne midler.

Sameiet stiller med egenkapital lik verdi av overført kontantbeholdning samt øvrige kostnader ifb med overtakelsen av selskapet - anslått til ca kr 100 000.

Sameiet har mottatt lånetilsagn fra OBOS-banken på følgende vilkår:

1. Det er innvilget lån på kr 1 300 000.
2. Annuitetslån - dvs lik størrelse på terminbeløpet over hele låneperioden.
3. Ingen krav om sikkerhetsstillelse.
4. Avdragstid = 30 år.
5. Flytende rente - pt = 4,5%. (Effektiv rente - pt = 4,68 %)
6. Lånet kan utbetales straks etter at årsmøtets vedtak foreligger.
Lånet kan nedbetales (nedkvitteres) underveis f. eks. i tilknytning til innbetaling av
7. brukerbidrag.
8. Låneperioden kan forkortes underveis.

Det månedlige terminbeløpet utgjør **ca kr 133 pr sameieseksjon (50)** på de vilkår som er nevnt over **eller ca kr 90 pr parkeringsplass**.

Lånet vil kunne bli utbetalt etter årsmøtets godkjenning på tidspunkt som blir avtalt nærmere - avhengig av tidspunktet for formell overtakelse av aksjene i Nyp2 AS.

Sameiet bør søke å redusere lånebeløpet så raskt som praktisk mulig.

Det synes utvilsomt at omlegging av driftsmodellen fra poolordning til faste p-plasser med mulighet for lading av el-/hybridbiler på hver plass innebærer en verdiøkning for



alle med tinglyst bruksrett. Det forekommer rimelig at hver med tinglyst/avtalebasert bruksrett bidrar gjennom å betale et innskudd som gjør det mulig å legge om driftsmodellen inkl. påkrevde kostnader ved etablering av felles ladekabel fram til hver p-plass. Sameiet har tidligere (2021) mottatt tilbud fra Lyse/Smartly om

- Leie av ladeinfrastruktur til alle p-plasser (72) til kr 1 200 inkl. mva pr mnd;
- Kjøp av ladeboks til kr 18 000 (eller alternativt med månedlige avdrag på kr 499 i 36 måneder) med tillegg av etableringsavgift pr boks på kr 299 (engangskostnad);
- Påslag på strøm ved lading kr 0,49 pr kWh.

innen rammen av totalkundeavtalen som sameiet har med Lyse. Det tilrås å slutføre forhandlingene om en totalkundeavtale med Lyse/Smartly etter at overføring av eierskapet til Nyp2 AS har funnet sted.

Brukere med tinglyst bruksrett som tilhører sameiet innbetaler et innskudd hvor størrelsen på innskuddet fastsettes ut fra p-plassenes bredde. Plikten til å delta med innbetaling av innskudd gjelder også for seksjoner som allerede har fast plass.

Parkeringsanlegget P2 i underetasjen har ulik bredde på de oppmålte plassene slik det går fram av vedlagt p-kart - vedlegg 3. For sameiets deltakere tilrås følgende satser for innskuddet for tre ulike grupperinger av p-plassene:

- 16 p-plasser har effektiv, tilgjengelig bredde på min. 3000 mm. Innskuddet fastsettes til kr 25 000 for disse plassene.
- 55 p-plasser har en målt bredde fra 2450 - 2475 - 2500 mm. Innskuddet fastsettes til kr 16 000.
- 3 p-plasser har en målt bredde på 2,295 meter. Innskuddet fastsettes til kr 10 000 for disse.

Summen av innbetalte innskudd etter dette opplegget tilsvarer kr 1 310 000.

Sameiet er i følge eierseksjonsloven som hovedregel forpliktet til å betale kostnadene ved installasjon av felles ladeinfrastruktur (ladekabel) og fordele disse kostnadene på alle seksjonene. Dette vil sameiet kunne gjøre uten å øke felleskostnadene inkl. leiebeløpet for p-plassene (garasjeleien).

Brukere med tinglyste bruksretter, men som ikke er deltakere i sameiet Nygaardshagen innbetaler tilsvarende innskudd, men med tillegg av at månedsleien økes med kr 100 til dekning av sin forholdsmessige andel i finansiering av ladeinfrastrukturen (se tidligere avsnitt i dette saksdokumentet).

Det inngås videre avtaler om innbetaling av innskuddet med alle sameieseksjoner/øvrige rettighetshavere som sikrer fast nummerert p-plass i P2 og ladetilkopling. Innskuddet følger med ved eventuell overdragelse av seksjoner/rettighetshavere til andre, men slik



at innskuddet tilbakebetales dersom eier av Nyp2 AS (dvs. sameiet Nygaardshagens årsmøte) skulle gjøre vedtak i framtida om tilbakeføring av driftsmodellen til poolordning.

Overgangsløsninger

Sameiet må være forberedt på at det kan bli nødvendig med en gradvis omlegging av driftsmodellen fra pool- til fastplasser i påvente av at:

- forhandlinger om endret/ny driftsavtale med Sandnes Parkeringsdrift kan fullføres;
- avtaler med sameieseksjonene og øvrige rettighetshavere til p-plassene skal inngås;
- avtaler med eksterne abonnementskunder i regi av Sandnes Parkeringsdrift vil måtte endres og/eller avvikles;
- det vil kunne ta tid for en/føler grupperinger med tinglyste bruksretter til å bestemme seg.

For de med tinglyst bruksrett som ikke ser seg i stand til å innbetale kontantvederlaget for en gitt tildelt p-plass, kan det alternativt tildeles fast plass mot at leiebeløpet for p-plassen (garasjeleien) økes med terminbeløpet for et tilsvarende lån over 10 år/rente (rentesats settes til 2 %-poeng over lånerenten). Leiebeløpet pr måned vil da pt kunne øke med kr 114 for p-plasser med minst bredde (samlet innbetaling over 10 år - kr 13 625), med kr 182 for hovedtyngden av plassene (samlet innbetaling over 10 år - 21 798) og med kr 284 for p-plassene med størst bredde (samlet innbetaling over 10 år - kr 34 071). Ved eventuelt salg av leilighet i denne 10-årsperioden, tilbys ny eier enten å innbetale restverdien av innskuddet eller fortsette med økt månedsleie for p-plassen inntil utløpet av den opprinnelige 10-årsperioden.

Utleie av «overskuddsplasser»

Sandnes Parkeringsdrift leier i dag ut tilgjengelige p-plasser ut på det åpne, eksterne markedet til markedsleie - pt antatt til kr 12 700 pr år eks. mva og til næringsseksjoner med tilknytning til sameiet til redusert pris. Tilgjengelige p-plasser kommer fra plasser som ikke er tatt i bruk eller ved at p-anlegget i underetasjen er «overbooket». Til sammen foreligger pt 86 avtaler om leie av p-plasser - noe som er 12 avtaler flere enn tallet på tilgjengelige plasser.

I tillegg har sameiedeltakere med bruksrett anledning til å leie ut p-plasser som ikke er i eget bruk, til andre sameiedeltakere. Det er også tilfeller hvor pårørende disponerer p-plass. Hvor mange som er omfattet av denne typen løsninger, kjenner vi ikke til.

Også etter innføring av faste p-plasser vil det være plasser som kan leies ut ekstern ved at:

- Bruksrettigheter til p-plass ikke er tatt i bruk.



- Antall p-plasser er større enn antall bruksretter.

Det foreslås at bruksrettigheter som ikke blir tatt i bruk, kan slippe å betale p-leie mot å stille plassen til disposisjon for ekstern utleie. Andre overskuddsplasser leies systematisk ut på det åpne markedet. Adgang til intern utleie til sameiedeltakere eller andre opphører. All ekstern og intern utleie går fortrinnsvis gjennom driftsoperatør. Det vil likevel måtte forventes færre inntekter fra eksterne abonnementsavtaler.

Praktisk gjennomføring

Årsmøtet vedtar å kjøpe aksjene i Nyp2 AS.

Aksjekjøpet finansieres med egenkapital, opptak av lån i Obosbanken, innbetaling av innskudd fra samtlige med tinglyst bruksrett etter de satser som vist tidligere i saksutredningen.

Etter årsmøtets godkjenning og overtakelse har funnet sted innkalles til ekstraordinær generalforsamling slik at nytt styre for Nyp2 AS kan velges. Det tilrås at styret i sameiet blir generalforsamling for Nyp2 AS.

Driftsavtalen mellom Nyp2 AS og Sandnes Parkeringsdrift reforhandles så snart som praktiske mulig med sikte på forenkling, klargjøring av ansvarsområder og effektivisering av drift for om mulig å oppnå redusert månedsleie for sameiets seksjonseiere.

Tildeling av faste p-plass på nummerert plass skjer på følgende vis:

A. Seksjonseiere fra Jærveien 14 og 20 samt utbyggingsprosjektet Nygaardshagen tildeles fortrinnsvis plass i området omkring inngangsdør fra trappeløpet i nr 14

B. Seksjonseiere fra Jærveien 16 tildeles fortrinnsvis plass i området omkring inngangsdør fra trappeløpet i nr 16

C. Seksjonseiere fra Jærveien 18 og Slethei Eiendom (Gand kjøreskole/Oalsgata 10 - 2 stk) tildeles fortrinnsvis plass i området omkring inngangsdør fra trappeløpet i nr 18.

D. Leietakerne i Jærveien 12 AS (12 stk) tildeles fortrinnsvis plasser i området ved nedkjøringsrampe fra P1 til P2 - plassene 1 -7 og 21 - 25.

Det sendes ut registreringskjema til alle brukere med tinglyst bruksrett hvor en fører inn hvilken p-plass en ønsker - inntil tre p-plasser i prioritert rekkefølge.



For hver nummerert plass hvor det er flere ønsker, gjennomføres loddtrekning hensyntatt også til områdeinndelingen.

Styret i Nyp2 AS administrerer tildelingen og foretar fysisk nummering av plassene i p-anlegget i underetasjen så snart som praktisk mulig.

Det bør videre inngås avtale mellom sameiet og Nyp2 AS som regulerer «grensesnittet» mellom de to virksomhetene ettersom Nyp2 AS er en selvstendig juridisk enhet, men samtidig heleidd av sameiet. Denne avtalen avløser nåværende avtale mellom Nyp2 AS og sameiet.

Videre inngås avtaler mellom sameiet og seksjonseiere/rettighetshaverne til parkering i seksjon 49 som regulerer de nærmere bestemmelser om innbetaling av innskudd herunder også om plikt til tilbakebetaling av innskuddet dersom sameiets årsmøte en gang i framtida skulle vedta å tilbakeføre driftsmodellen til poolordning.

Nødvendige vedtektsendringer

Det behov for endringer/tilføyelser i det fremlagte forslag til nye vedtekter for sameiet; jf sak 4 til årsmøtet.

4-1 Bruksrett til parkering

(1) Sameiets parkeringsplasser er i underetasjen P2. Underetasjen P2 er opprettet som seksjon 49. Seksjon 49 eies av Selskapet Nyp2 AS. Aksjene i Nyp2 AS eies fullt ut av Sameiet Nygaardshagen.

(2) Seksjonsnumrene 2, 3, 5, 6, 8- 29, 32 - 48 har tinglyst bruksrett til parkering i poolordning på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2. Faste plasser blir fordelt etter vedtak i styret for Nyp2 AS og merket med seksjonsnummer. Seksjonsnumrene 1, 4, 7, 30, 31 har tinglyst bruksrett til fast plass og omfattes ikke av vedtak om fordeling av fast plass.

(3) Seksjonsnumrene 1 - 48 har tinglyst bruksrett til sykkelparkering på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2. I tillegg disponerer sameiet ett rom i offentlig parkeringsanlegg P1 til sykkelparkering.

(4) Jærveien 12 AS (111/344 og 345) har tinglyst bruksrett til 12 parkeringsplasser i poolordning på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2. Faste plasser blir fordelt etter vedtak i styret for Nyp2 AS og er merket som Jv 12 AS - 1...12.



(5) Oalsgata 8 (111/1259) har tinglyst bruksrett til 6 parkeringsplasser i poolordning på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2. Faste plasser blir fordelt etter vedtak i styret for Nyp2 AS og er merket som Oal 1...6

(6) Oalsgata 10 (Slethei Eiendom AS) har avtale om bruksrett til 2 parkeringsplasser i poolordning på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2 samt rett til å kjøpe flere plasser dersom eiendommen blir bygget ut en eller annen gang i framtidig utbygging. Faste plasser blir fordelt etter vedtak i styret for Nyp2 AS og er merket som Oal 10 1..2.

(7) All fremleie skal skje gjennom Nyp2 AS eller med den som Nyp2 AS har opprettet avtale om drift av parkeringsanlegget. Stiller bruker med tinglyst bruksrett til p-plass nummerert plass til disposisjon for utleie, bortfaller krav om innbetaling av leiebeløp for plassen i utleieperioden

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Nyp2 AS har ansvaret for å etablere, drifte og vedlikeholde felles ladeinfrastruktur fram til hver nummerert parkeringsplass.

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

(3) 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.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet gjør dette vedtaket:



1: Årsmøtet i sameiet Nygaardshagen godkjenner kjøp av aksjene i selskapet Nyp2 AS til kr 1,3 mill. med tillegg for netto kontantbeholdning på overtakelsestidspunktet etter avregning av gjeld tilsvarende behov for nødvendig likviditet til å drive selskapet videre.

2: Styret gis fullmakt til å godkjenne og undertegne den endelige aksjekjøpsavtalen og foreta de handlinger som er nødvendig for å gjennomføre overtakelsen av Nyp2 AS.

3: Styret gis fullmakt til å innkalle til og gjennomføre ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styre. Styret i sameiet Nygaardshagen er generalforsamling for Nyp2 AS.

4: Kjøp av aksjene i Nyp2 AS finansieres ved

- bruk av egenkapital i sameiet inntil kr 350 000;
- opptak av ordinært lån i OBOS-banken til flytende rente og avdragsperiode 30 år. Styret gis fullmakt til å gjennomføre låneopptaket.

5: Årsmøtet gir sitt samtykke til at driftsmodellen for parkeringsvirksomheten i seksjon 49 endres fra poolordning til faste, nummererte plasser. Det forutsettes installert ladeinfrastruktur (felles ladekabel) fram til hver parkeringsplass. Kostnader til innkjøp, montering og vedlikehold av hver ladeboks samt forbruk av strøm dekkes av den enkelte seksjonseier/rettighetshaver. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

6: Det forhandles fram ny avtale mellom Sameiet Nygaardshagen og eier av seksjon 49 Nyp2 AS som regulerer forhold omkring parkeringsvirksomheten. Avtalen skal avløse Avtale datert 20.12.2013 mellom Nygaardshagen Parkering AS og Jærtunet AS (på vegne av Sameiet Nygaardshagen).

7: Det inngås avtaler mellom Sameiet Nygaardshagen og hver enkelt seksjonseier/rettighetshaver om innbetaling av innskudd med formål å finansiere endring av driftsmodell etter følgende retningslinjer:

- 16 p-plasser har en effektiv, tilgjengelig bredde på min 3000 mm. Innskuddet fastsettes til kr 25 000 for disse plassene.
- 55 p-plasser har en målt bredde på 2500 mm. Innskuddet fastsettes til kr 16 000.
- 3 p-plasser har en målt bredde på 2,295 meter. Innskuddet fastsettes til kr 10 000 for disse.

Sameiet bruker innskutt beløp til å nedbetale lån i OBOS-banken. Innskuddet følger seksjon/ rettighetshaver til tinglyst bruksrett til parkering i seksjonsnummer 49, sameiet Nygaardshagen. Ved eventuell framtidig tilbakeføring av driftsmodellen til poolordning, forplikter sameiet seg til å tilbakeføre innskuddet til seksjonseier/rettighetshaver.



8: Årsmøtet godkjenner forslag til tilføyelser i vedtektene slik forslaget fremgår av denne saken; jf også sak 4 til årsmøtet.

9: Årsmøtet samtykker i at Nyp2 AS anvender sameiets kundeforhold til Lyse og forhandler fram totalkundeavtale med Lyse/Smartly om etablering av ladeinfrastruktur (felles ladekabel) i P2. Årsmøtet legger til grunn at brukere med tinglyst bruksrett til p-plass, men som ikke er deltakere i sameiet Nygaardshagen dekker sin forholdsmessige andel av ladeinfrastrukturen gjennom økt leie for p-plassen.

10: Styret for Nyp2 AS forhandler fram nødvendige endringer i driftsavtalen med Sandnes Parkeringsdrift AS og godkjenner framforhandlet avtale.

11: Styret for Nyp2 AS gjennomfører tildelingsprosedyren slik som beskrevet i saksutredningen.

Forslag til vedtak

Se styrets innstilling

Vedlegg

6. P2 4.pdf

7. Utkast enkel aksjekjøpsavtale NYP 2 AS - utkast pr. 20200210 copy copy.pdf

8. Seksjon 49. P-plasser nummerert.pdf

Sak 6

Utbedring av svalganger i Jærveien 18 og 20

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Problemer med svalgangene har gjentatte ganger vært tatt opp av beboerne i sameiet:

- vanddammer i nedbørintensive perioder med sør-østlige vinder;
- drenering av vann ned langs veggene over flere etasjer gjennom spalteåpningene;
- inntrenging av regnvann i enkelte dørterskler.

Saken har vært tatt opp og påklaget av flere styrer overfor både utbygger og byggentreprenør over flere år, men hver gang blitt avvist med henvisning til at ... *Løsningen med at det er spalte og ikke fuge mellom svalgangselement og vegg er utført som avtalt og bestilt i prosjektet Vi kan ikke se at dette har vært en sak under overtakelse eller 1. års befarings.*



Styret besluttet deretter seinere i 2019 å fuge spaltene mellom svalgangselementene og innerveggene i alle bygg. Arbeidet ble utført i 3./4. kvartal 2020 av Allfug. Det viste seg imidlertid raskt ut over høsten 2020 at gjenfuging av spaltene hadde som utilsiktet konsekvens at deler av enkelte svalganger «fjølommet over» av regnvann i nedbørintensive perioder. I enkelte leiligheter medførte dette risiko for lekkasjer inn gjennom dørterskler - spesielt gjaldt dette noen få leiligheter i svalgangene som vender mot sør i Jærveien 18 hvor det var brukt eikelist som dørterskel - og ikke dørterskel av stål.

I følge styremedlem Harald (som har lang erfaring fra oppføring av betongbygg) er vanlig standard/praksis at svalganger blir utført med

- * mulighet for justering av kotehøyder og fallretning;
- * fall ut over sett fra innervegg;
- * spalte mot innervegger;
- * fuging av spaltene;
- * renne langs yttersida med tilstrekkelig kapasitet på slukåpning for å lede regnvann effektivt bort.
- * terskler av stål for å hindre vannlekkasjer inn i leiligheter.

Styret har spesielt bedt vurdert om det teknisk lar seg gjøre å justere svalgangselementene slik at de får fallretning utover. Dette lar seg imidlertid ikke gjøre ettersom elementene i nr 18 på midten i alle etasjer hviler på faste betongsøyler.

Styret engasjerte høsten 2021 rådgivningsfirmaet ANKO for å dokumentere kotehøyder og fallretninger på de monterte svalgangselementene - for å kunne avklare evt. avvik fra byggt tekniske forskrifter (standard/god byggeskikk). ANKO har nå målt inn svalgangene i alle bygg - unntatt etasjer med betongheller.

Byggt teknisk forskrift (SINTEF Byggetaljer 526.301 - 2/2004), som gjaldt på byggtidspunktet for oppføring Nygaardshagen, krever bl.a for svalganger at:

- * Golv i svalganger og altanganger må ha fall minst 1:100 ut fra vegg, slik at eventuelt vann kan renne vekk.
- * Vannet må ledes bort, slik at det ikke kan føre til skade på ytterveggskonstruksjonen eller være til plage for brukerne.
- * Spalteåpningen mellom ..

Innmålingene fra ANKO dokumenterte følgende:

- * Jærveien 14 og 16: Alle målte svalgangselement har fall ut fra vegg.
- * Jærveien 18: Overvekt av svalganger har fall inn mot vegg; enkelte svalganger er tilnærmet fjølate eller «bukler opp» på midten.
- * Jærveien 20: Svalgangen i etasjeplan 3 har fall in mot vegg.

Det er også foretatt enkelte innmålinger av nivå for parkettgolv, jf vedlegg. Nivå parkettgolv er høyere enn nivå svalgangselement.

Resultatet fra ANKO's innmålinger synes entydig. Svalgangselementene i Jærveien 18 og 20 (unntatt etasjeplan 2 med betongheller) er montert i strid med byggforskrift for svalganger som gjaldt på byggetidspunktet for Nygaardshagen hva gjelder fallretning. For byggene Jærveien 14 og 16 er montering hva gjelder fallretning forskriftsmessig.

Styret engasjerte så OBOS/teknisk avdeling Stavanger til å bistå med de byggtekniske vurderinger. Det ble gjennomført befaring. OBOS Prosjekt utarbeidet deretter (november 2021) et notat med vurderinger av de byggtekniske løsninger for montering av svalgangene - oppsummert:

Styret opplyser at det er reklamert på denne saken mot utbygger tidligere og innenfor reklamasjonsfrist. Vi anser uansett denne saken som en byggefeil siden det er innlysende at vannet skal ledes mot vannrenner og ned i sluk og ikke motsatt vei mot yttervegg ... Det anbefales at fallretning på svalgang-dekker utbedres slik at overflatevann renner utover mot renne og ledes ned i sluk, og at fugemasse mot yttervegg fjernes til en åpen luftet spalte som originalt. Eventuelt kan fugemassen bli liggende når vann ledes bort fra yttervegg mot vannrenner og ned i sluk.

Styret ba i november 2021 om nytt drøftingsmøte med utbygger og entreprenør, men ble avvist med følgende begrunnelse:

Det vises til sameiets henvendelse vedrørende innmåling av fallretning på svalgangsdekkene i Jærveien 18 og 20. Så vel utbygger som totalentreprenør er av den oppfatning at utførelsen er iht. gjeldende regelverk og toleranseklasse. Det foreligger mao. ingen reklamasjons- mangel ved leveransen i bustadoppføringslovens forstand.

....

Bygningsmassen ble for øvrig overtatt i 2014, noe som betyr at lovens absolutte reklamasjonsfrist utløp i 2019. Et eventuelt krav vil dessuten være rettslig foreldet allerede tre år etter overtakelse. Vi finner i lys av dette å måtte avslå sameiets anmodning om et drøftingsmøte.

Styret kontaktet advokatfirma Dalan, Oslo for nærmere vurdering om det forelå grunnlag for å prøve saken rettslig. Den juridiske gjennomgangen av saken konkluderer med at feilaktig fallretning på monterte svalganger utgjør en mangel ved leveransen fra utbyggers side, at det er reklamert på mangelen innen den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år, men også at det ikke er uten prosessrisiko å prøve saken rettslig. Styret tok i styremøte 1. februar 2022 notat fra advokatfirma Dalan til etterretning og besluttet ikke å prøve påviste mangler ved den opprinnelige montering av svalgangene rettslig.

Styret vedtok i samme møte å engasjere OBOS Prosjekt - Rogaland til å utrede mulige løsninger for utbedring av svalgangene i alle bygg med formål å unngå regnvann som



renner ned gjennom spalteåpningene langs veggene til etasjene under. Sameiet har nå mottatt tre alternative løsninger fra OBOS Prosjekt.

Alt. 1: Påføre smøremembran på betongdekket, slisse renner for å lede vann ut til dreneringsrenna ytterst på svalgangselementet og legge en hulkil mellom svalgangselementet og betongvegg for å stoppe vann ned over veggene. Smøremembranen oppgis å være motstandsdyktig mot UV-stråling og oppsprekking. Ulemper kan være:

* regnvann legger seg fortsatt på svalgangselementet;

* mulig fortsatt risiko for at vann trenger inn i enkelte leiligheter i nedbørsrike perioder hvor det er liten/ingen nivåforskjell mellom dørterskel og svalgangselement.

Kostnadene ved dette alternativet kan anslås til fra kr 280 000 til kr 365 000 når moms og usikkerhet (30 %) er hensyntatt.

Alt. 2: Slipe svalgangselementet ned slik at det blir avrenning mot dreneringsrenna, påføre smøremembran på betongdekket og legge en hulkil mellom svalgangselementet og betongvegg for å stoppe vann ned over veggene. Smøremembranen oppgis å være motstandsdyktig mot UV-stråling og oppsprekking. Ulemper kan være:

* økt risiko for å utsette armering i svalgangselementet for rust;

* regnvann legger seg fortsatt på svalgangselementet i nedbørsrike perioder;

* mulig fortsatt risiko for at vann trenger inn i enkelte leiligheter i nedbørsrike perioder hvor det er liten/ingen nivåforskjell mellom dørterskel og svalgangselement.

Kostnadene ved dette alternativet kan anslås til fra kr 430 000 til kr 560 000 når moms og usikkerhet er hensyntatt.

Alt. 3: Det monteres vindusfelt også i øvre halvdel av svalgangene. Dette vil skjerme svalgangene fullstendig fra «vind og vær», men vil enkelte vindusfelt vil kunne åpnes i godværsperioder. Det finnes ulike tekniske løsninger på markedet. Felles for alle løsninger er at de er kostbare samt at svalgangene må opprettholdes som godkjente rømningsveier.

I den opprinnelige brannrapporten som gjelder for Nygaardshagen er det forutsatt at svalgangene skal fungere som rømningsveier og det er satt som krav at:

* «Svalganger må være mest mulig åpen. Øverste del av veggen i svalgang må være åpen slik at branngasser kan ventileres ut»;

* « Vindu som vender ut mot svalgang må utføres med brannmotstand EI 30..... Vindu med brannmotstand skal ikke kunne åpnes i vanlig brukstilstand hvilket i tillegg gir en økt sikkerhet i forhold til dør som kan stå i åpen stilling.»

* I tillegg er det krav i byggforskriften fra 2004 om svalganger i boligbygg om at «Spalten mellom dekke og yttervegg må utformes slik at brannmotstanden opprettholdes. I smale spalter er det tilstrekkelig med hardpakket steinulldytting og vanlig beslag over. For spalter bredere enn 25 mm må spalten i tillegg sikres med et stålbeslag med tykkelse minst 2 mm på oversiden.»

Som ledd i dette arbeidet engasjerte OBOS brannteknisk rådgiver for befaring. Det er byggt teknisk mulig å glasse inn svalgangene, men dette krever tiltak som opprettholder svalgangene som godkjente rømningsveier. I utredningen fra OBOS er det i samråd med brannteknisk rådgiver lagt opp til at alle svalgangene sprinkles. I tillegg uttaler brannteknisk rådgiver følgende: *Basert på gjennomgang av byggenes brannkonsept, endelig tegningsunderlag fra arkitekt og en stikkprøvekontroll hvor det ble observert at monterte vinduer mot svalgang ikke tilfredsstillende ytelseskravene som er angitt i byggets brannkonsept, anbefales det å gjøre en fullstendig kartlegging av samtlige svalganger for å avklare om det er feil utførelse på alle brannklassifiserte vinduer.*

I samråd med brannteknisk rådgiver har styret oversendt forholdet med mangelfull oppfylging av kravene til svalgangene som godkjent rømningsvei til utbygger/entreprenør for uttalelse. Pt venter vi fortsatt på svar. Det foreligger utbedringsplikt dersom det påviste avviket kan dokumenteres som reelt.

Det hefter således av mange grunner stor usikkerhet knyttet til kostnadsoverslagene ved innglassing av svalgangene uavhengig av valgt teknisk løsning. **OBOS Prosjekt har i sitt notat anslått kostnadene til kr 1 750 000 inkl moms og søknadsbehandling. Legger vi til grunn 50 % usikkerhet som også skal ta høyde for evt. utbedringstiltak, kan øvre kostnadsoverslag ved dette alternativet anslås til kr 2 600 000.**

Styret har grundig vurdert de ulike tekniske løsningsforslag til utbedring. Styret vurderer at alternativene 1 og 2 ikke gir tilfredsstillende løsning ettersom det rår usikkerhet om de langsiktige virkninger av å skjære inn i betongen, elementene vil få en glatt overflate, det fortsatt periodevis vil stå regnvann på elementene og det vil være betydelige ulemper for beboerne i en eventuell utbedringsperiode.

Styret vurderer innglassing av svalgangene som et realistisk tiltak, men svært kostbart og er i tvil om nytteverdien står i forhold til kostnadene samt at det i seg selv også er positive sider ved åpne svalganger. Skulle årsmøte likevel gå for alternativ innglassing, vil det være nødvendig å finansiere tiltaket med opptak av lån. Lån hos vår bankforbindelse OBOS-banken er det pt trolig mulig å oppnå med 30 års annuitetslån til 4,5 - 6,5 %



rente. Dette ville gi en løpende månedlig kostnad for sameiet på inntil kr 14 800 - eller gjenspeilt som behov for økt husleie i gjennomsnitt kr 300 pr måned.

Styret er videre bekymret over at det er avdekket mulig manglende brannsikkerhet ved svalgangene som rømningsveier i tilfelle brann.

For å kunne stille krav overfor utbygger/entreprenør stiller Bustadoppføringslova slike vilkår:

§ 30.Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, **om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.**

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

Dersom ikke svar foreligger innen rimelig tid, tilrås at sameiet får utarbeidet brannteknisk og juridisk vurdering av om det foreligger grunnlag for å gå rettens vei med den antatte mangelfulle brannsikring av svalgangene i Nygaardshagen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar redegjørelsen til etterretning. Årsmøtet ber styret følge opp de påpekte mangler ved brannsikkerheten på svalgangene.



Sak 7

Orienteringssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foliering av glassrekkverk på balkonger og terrasser

Styret har mottatt flere forespørsler om hva som er tillatt ved ønske om foliering av glassrekkverk på balkonger og terrasser

Det kreves samtykke fra styret dersom beboer ønsker å glasse inn balkonger, sette opp «glasshus» på egen terrasse, foliere glassrekkverk eller gjøre andre fasadetiltak; jf vedtektenes § 6:

«Fasadetiltak, utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, levegger, balkonginnglassing, endring av utvendige farger og lignende, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.»

I forslag til nye vedtekter punkt 3-1 (5) er dette regulert tilsvarende som følger:

«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, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.»

Styret vil behandle framtidige forespørsler etter følgende enkle retningslinjer:

- * Det kreves søknad til styret dersom beboer ønsker å glasse inn balkonger, sette opp «glasshus» på egen terrasse, foliere glassrekkverk eller gjøre andre fasadetiltak;
- * Glassrekkverk på terrasser/balkonger kan folieres med frostet uttrykk. Det kreves fullstendig foliering. Det tillates ingen andre uttrykk for skjerming av innsyn satt opp på glassrekkverk enn foliering med frostet uttrykk.
- * Det er ikke aktuelt å prioritere foliering av svalgangsrekkverk.



Tilbud om elbil-lading

Styret har i lengre tid arbeidet med løsninger for å kunne lade el- og hybridbiler i P2. Omkring årsskiftet 2021/22 mottok styret tilbud fra nåværende eier av Nyp2 AS i samarbeid med Lyse sitt datterselskap Smartly. Nærmere vurderinger av tilbudet viste følgende:

- Tilbudet baserte seg på leie av ladeinfrastruktur og ladebokser over 10 år;
- Kostnadene for etablering av ladeinfrastruktur og ladebokser til et antall p-plasser som tilsvarer 50 % av leilighetsantallet i sameiet, utgjorde om lag det dobbelte av hva som kjøpere av nye leiligheter i f. eks. Møllekvartalet, Øglændkvartalet og Rådhusmarkå må betale; og hva eiere av leiligheter i Sandnesporten og Byhagen må betale;
- Det ville blitt ca 1 kr pr kWh rimeligere å lade bilen på ladestasjonen til Lyse v/Maxisenteret nede på «gamle Gravaren» (her får man også Lyse kunderabatt).

Styret har vurdert den tilbudte løsning som uaktuelt å gå videre med.

Vindusvask

Årsmøtet vedtok i fjor følgende:

Grunnet pågående byggarbeider i Møllekvartalet foretas det 3 vindusvask pr år inntil videre. Styret vurderer behovet årlig videre fremover i sammenheng med pågående byggarbeider.

Byggarbeidene er nå avsluttet og styret ser for seg å gå over til to årlige vindusvask fra og med høsten 2022.

Ved denne vårens vindusvask har det kommet inn flere klager på utførelsen. Styret har besluttet å ta en ny gjennomgang av vindusvasken med vaskebyrået som sameiet har avtale med. Nærmere orientering gis på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Tas til orientering.

Sak 8

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse har de siste årene vært fastsatt til kr 66 000. Godtgjørelsen vedtas av årsmøtet, mens styret foretar fordelingen blant dets medlemmer.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 66 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning er fastsatt i de nåværende vedtekters punkt 10 (se Vibbo/Forside-Vedtekter). De faste styremedlemmer velges for 2 år ad gangen, mens varamedlemmer velges for 1 år. Årsmøtet har videre besluttet å velge styreleder (blant styrets faste medlemmer) for 1 år.

På dette årsmøtet er styrets medlemmer Målfrid Naustvik (Jv 16), Karen Marie Lønning (Jv 14) og Erik Tjemsland (Jv 18) samt varamedlemmene Merethe Skjelbred (Jv 18) og Irene Berge (Jv 16) på valg. Karen Marie Lønning, Jærveien 14 har frasagt seg gjenvalg.

Det er kommet inn forslag via Vibbo/melding fra seksjonseierne Sigrud Iversen og Jan Iversen, Jærveien 18 om gjenvalg av Erik Tjemsland som styremedlem/styreleder og gjenvalg av Merethe Skjelbred. Jærveien 18 som varamedlem.

Dersom årsmøtet godkjenner kjøp av aksjene i Nyp2 AS, har Gunnar Dysjaland varslet om at det vil være naturlig at han trer ut av sameiets styre. Det skal velges en som representerer næringsseksjonene. Sandnes kommune er forespurt om å stille kandidat til styret fra næringsseksjon 53 og har forslått Leif Aarthun Ims, kommunaldirektør byutvikling og teknisk som varamedlem: Torbjørn Sterri, eiendomssjef Sandnes kommune.

Det har så langt vært tradisjon for at begge varamedlemmer kommer fra boligseksjonene.

Styret innstiller etter dette Målfrid Naustvik, Jærveien 16 og Erik Tjemsland, Jærveien 18 til gjenvalg som styremedlemmer, Nodira Ahkmedova, Jærveien 14 og Leif Aarthun Ims, seksjon 53 til valg som nye styremedlemmer, Merethe Skjelbred til gjenvalg som varamedlem og Raisa Nedrehagen, Jærveien 16 som nytt varamedlem.

Styret innstiller videre på Erik Tjemsland til gjenvalg som styreleder for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Tjemsland (Jærveien 18 - gjenvalg)
- Leif Aartun Ims (næringsseksjon 53 - ny)



- Målfrid Naustvik (Jærveien 16 - gjenvalg)
- Nodira Ahkmedova (Jærveien 14 - ny)

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Merethe Skjelbreid (Jærveien 18 - gjenvalg)
- Raisa Nedrehagen (Jærveien 16 - ny)

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- E. Tjemsland



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Tjemsland	Jærveien 18
Styremedlem	Gunnar Dysjaland	Safirveien 5
Styremedlem	Harald Andreas Hegerland	Jærveien 20
Styremedlem	Karen Marie Lønning	Jærveien 14
Styremedlem	Målfrid Irene Naustvik	Jærveien 16
Varamedlem	Irene Margrete Berge	Jærveien 16
Varamedlem	Merete Skjelbred	Jærveien 18

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner samt to varamedlemmer - begge kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Nygaardshagen

Sameiet består av 52 seksjoner - 48 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Sameiet Nygaardshagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913005929, og ligger i SANDNES kommune med følgende adresse:

Jærveien 14, 16, 18 og 20.

Gårds- og bruksnummer: 111/345.

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

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

Sameiet Nygaardshagen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



STYRETS KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 646 464.

Andre inntekter består i hovedsak av andel felleskostnader Sandnes Parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 588 190. Det er kostnadsført kr 989 750 til maling av bygfasader og kr 116 156 til fastliming av måkepigger på takgesimser på alle bygg. Fratrukket disse ville ordinære driftskostnader utgjort kr 1 482 284.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 938 498 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Underskuddet fremkommer ved at fasademaling er finansiert ved bruk av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 125 704.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2022».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

STYRETS KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Driftsinntekter

Budsjettet er basert på 4,1% økning av felleskostnadene, økt garasjeleie til kr 300 pr måned pr seksjon samt økning av renovasjonsavgiften med 6,9 % fra 1.1.2022.

Drift og vedlikeholdsutgifter

Under posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 631 974. Det er ikke budsjettert med større vedlikeholdsarbeid. Evt. kostnader til utbedring av svalganger vil måtte finansieres enten ved bruk av egenkapital og/eller gjennom opptak av og kreve årsmøtets tilslutning. Det er videre budsjettert med kr 125 000 til framtidig vedlikehold under ny post vedlikeholdsfond. OBOS anbefaler at det årlig avsettes kr 2 000 pr seksjon som ville



Sameiet Nygaardshagen

tilsvart kr 104 000. Byggene i Nygaardshagen vurderes som over gjennomsnittet vedlikeholdskrevende.

Kommunale avgifter i Sandnes kommune

Det er budsjettert med kr 336 070 og endringene sammenlignet med fjoråret er i samsvar med rådmannens forslag til avgiftssatser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 80 000 som er tilnærmet lik regnskap 2021. Den seinere tids utvikling gjør det mer sannsynlig at posten er for lågt budsjettert.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 140 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nygaardshagen.

Lån

Sameiet Nygaardshagen har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Det er tatt høyde for en økning på 2,5%.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

STYRETS ARBEID

Styret har målrettet arbeidet med å forbedre informasjonen til beboere og næringsdrivende i sameiet. Informasjonsportalen Vibbo ble tatt i bruk sommeren 2021. Ved dette årskiftet har 35 av 52 seksjoner en eller flere personer som har logget på Vibbo - tilsammen utgjør dette 73 personer. 61 personer kan varsles om nyhetsmeldinger etc på e-post/sms. 7 personer har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon - disse får kopi av nyhetsoppslag lagt direkte i postkassen. I løpet av denne tida har styret lagt ut 17 nyhetsmeldinger; de fleste også slått opp på oppslagstavlene. Nyhetsmeldingene blir gjennomgående lest av 35 - 40 personer i løpet av første døgnet.

Vibbo inneholder i tillegg praktisk informasjon om sameiet. Til sammen er 21 tema omtalt som spenner fra plassering av avfallsbeholdere til ventilasjon og varmepumper. Også personer som ikke bor i sameiet, kan skaffe seg opplysninger om sameiet ved å logge inn på vibbo.no/nygaardshagen.

Styret har arbeidet med å sikre sameiet et økonomisk fundament som er bærekraftig over tid - gitt løpende vedlikeholdsoppgaver, større vedlikeholdsoppgaver som regelmessig kommer med års mellomrom og uforutsette-tiltak. Styret har vedtatt fra og med budsjett 2022 å avsette årlig kr 2 500 pr seksjon i et fond til større/uforutsette vedlikeholdsoppgaver, tilpasset satsene for leie av parkeringsplassene til sameiets faktiske leieutgifter samt tidligere reforhandlet forretningsfører- og forsikringsavtaler.



Sameiet har en forsvarlig økonomisk drift, men er sårbar for større vedlikeholdbehov som skulle oppstå uforutsett.

Styret har videre dette året (2021) arbeidet med tiltak som skal bidra til at sameiets bygg skal framstå med tilfredstillende standard på vedlikehold. Styret mener at dette vil bidra til god trivsel for både beboere og næringsdrivende:

- * Alle fasader er malt på nytt med fargesetting lik de opprinnelige fargekoder. Styret forventer at det ikke vil være nødvendig å male på ny før 2033 - 2036. Fasadene bør vedlikeholdes med vask hvert 3. - 5. år.
- * Stålporter er lakkert opp. Det bør forventes noe bruksslitasje og vedlikehold bør tilpasses slitasjeomfanget.
- * Alle sålbenkebeslag (vindusbrett) er skiftet ut (garantiarbeid). Beslagene er nå bedre i samsvar med byggforskriftens krav om dryppkanter med avstand til vegg. Arbeidet er garantiarbeid på utbyggers/byggentreprenørs regning. Det ser ut som det ikke lenger dannes skittrennemerker ned langs veggene i så stort omfang som tidligere.
- * Det har i flere år vært problem med vannlekkasje inn i nederste parkeringsetasje P2 i overgangen vegg/golv spesielt langs Storgata. Dette er søkt tettet i flere omganger og seinest 1. kvartal 2021. Det rår fortsatt en viss usikkerhet om problemet er løst og forholdet has til observasjon. Også dette var garantiarbeid.
- * Nytt asfaltdekke i P1 ble fullført januar 2021. Dette var garantiarbeid utført på utbyggers/byggentreprenørs regning grunnet lekkasjer fra regn- og smeltevann.
- * Hovedinngangsdører ble fjernet, sandblåst, malt på ny og montert januar 2021. Også dette var garantiarbeid grunnet rustgjennomslag og utført på utbyggers/byggentreprenørs regning.
- * Sprekkdannelse i trappeoppgangen til Jærveien 14 ble oppdaget høsten 2020 - trolig som følge av byggearbeidene i Møllekvartalet. Styret hadde flere kontakter med Møllekvartalet uten at utbygger ville erkjenne ansvar. Styret utbedret skadene i sameiets regi ettersom disse ble vurdert som for små til å søke erstatning rettslig.
- * Våren 2021 ble det registrert vannlekkasje inn til inngangsdør til leilighet i Jærveien 16 og til trapperom Jærveien 20. Begge tilfelle ble meldt inn til og utbedret av byggentreprenør.
- * I det indre gårdsrommet er planter og jord delvis skiftet ut og fornyet, utemøbler velvilligst pusset opp på dugnad av en av sameiets beboere og treplattinger fornyet med kjøresterke betongheller (januar 2022).
- * Sameiets beboere har vært mye plaget av reirbyggende og rugende måker på tak med etterhvert nyutklekkete unger. Seinhøstes ble det limt på måkepigge på nær alle takgesimser. I løpet av første kvartal er måkepigge også limt på gjenstående gesimser og festet på topp av utluftingskanaler. Hvor virkningsfullt dette vil vise seg, kan vi først si noe om til høsten.
- * Sameiet har seinhøstes 2020 og våren 2021 gjort målrettede tiltak mot skjeggkreforekomstene som ble dokumentert i næringslokaler, bidområder og 90 % av leilighetene. Vaktmester la ut giftåte i alle seksjoner. Kartlegging gjennomført seinhøstes 2021, viste ingen nye forekomster innrapportert.
- * I løpet av høsten 2020/våren 2021 gjennomførte sameiet grundig service inkl. utbedring av innrapporterte feil på alle heisanlegg. Det virker som om det nå er tilfredsstillende driftsstabilitet på heisene.
- * Høsten 2021 tok vaktmesterfirma service på alle hovedinngangsdører, parkeringsetasjedører og svalgangsdører samt også leilighetsdører etter innmeldt behov.
- * Postkasse- og dørklokkeskilt er standardisert og skiftet ut.



* Styret la rett før jul ut en nyhetsmelding om brannsikkerhet i Nygaardshagen. Gjennom 2021 var det fortsatt for mange unødvendige brannutrykninger til sameiets bygg og for mange utløste «falske» brannalarmer - som regel utløst av steikeos uten påslått kjøkkenvifte.

Parkeringsanlegget P2, hvor sameiet har tinglyst bruksrett til 50 parkeringsplasser hovedsaklig i poolordning, har fortsatt ikke noe godkjent tilbud om lading av el- og hybridbiler. Styret har forhandlet om en løsning med eier (Nyp2 AS) i lang tid. Forhandlinger pågår fortsatt.

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i EIKA FORSIKRING AS med polisenummer 4916918. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



SAMEIET NYGAARDSHAGEN
ORG.NR. 913 005 929, KUNDENR. 1703

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 624 284	1 487 465	1 624 000	1 718 000
Andre inntekter	3	22 180	21 010	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 646 464	1 508 475	1 674 000	1 768 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 306	-9 306	-9 306	-9 306
Styrehonorar	5	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-79 093	-87 555	-78 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-59 895	-2 182	-2 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 568 975	-431 964	-1 704 000	-631 974
Forsikringer		-83 619	-115 158	-130 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-339 138	-318 394	-355 458	-336 070
Energi/fyring		-81 358	-37 651	-70 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 222	-57 024	-57 024	-57 024
Andre driftskostnader	10	-238 084	-328 096	-249 900	-297 630
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 588 190	-1 457 955	-2 726 688	-1 754 004
DRIFTSRESULTAT		-941 726	50 520	-1 052 688	13 996
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 229	9 463	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 229	9 463	0	0
ÅRSRESULTAT		-938 497	59 983	-1 052 688	13 996
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	59 983		
Fra opptjent egenkapital		-938 497	0		

BESKYTTET



SAMEIET NYGAARDSHAGEN
ORG.NR. 913 005 929, KUNDENR. 1703

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 417	128
Kundefordringer		0	4 985
Forskuddsbetalte kostnader		129 082	118 622
Andre kortsiktige fordringer	12	25 376	38 017
Driftskonto OBOS-banken		17 486	37 417
Sparekonto OBOS-banken		986 440	1 983 268
SUM OMLØPSMIDLER		1 160 802	2 182 438
SUM EIENDELER		1 160 802	2 182 438
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 125 703	2 064 200
SUM EGENKAPITAL		1 125 703	2 064 200
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 912	12 476
Leverandørgjeld		24 116	96 174
Annen kortsiktig gjeld	13	70	9 588
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 098	118 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 160 802	2 182 438

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes, 21. mars 2022
Styret i Sameiet Nygaardshagen


Erik Tjemsland
Styreleder


Gunnar Dysjaland
Styremedlem


Harald A. Hegerland
Styremedlem


Karen Marie Lønning
Styremedlem


Målfrid Irene Nausvik
Styremedlem

BESKYTTET

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	620 328
Felleskostnader	597 120
Renovasjon bolig	164 400
Garasje bolig	150 000
Kabel TV bolig	57 024
Felleskostnader	35 412
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 624 284

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	105
Sandnes parkering, andel felleskostnader	22 075
SUM ANDRE INNETEKTER	22 180

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 306
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 306

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.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 66 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-56 438
OBOS Prosjekt AS	-3 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-363
SUM KONSULENTHONORAR	-59 895

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Nyma AS	-989 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-989 750
Drift/vedlikehold bygninger	-184 023
Drift/vedlikehold elektro	-24 407
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 568
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 472
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 231
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-172 130
Kostnader dugnader	-1 469
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 568 975

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-63 263
Avløpsavgift	-111 719
Renovasjonsavgift	-164 156
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-339 138

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	19 900
Driftsmateriell	-576
Lyspærer og sikringer	-8 950
Vaktmestertjenester	-202 425
Vakthold	-12 561
Renhold ved firmaer	-17 850
Snørydding	-8 318
Andre fremmede tjenester	-329
Trykksaker	-835

.BESKYTTET



Porto	-1 382
Drivstoff biler, maskiner osv.	-206
Gaver	-998
Bank- og kortgebyr	-3 106
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-238 084

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 172
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
SUM FINANSINNTEKTER	3 229

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Sandnes parkering, felleskostnader 2021	22 075
Andel forsikringspremie næring 2021	3 301
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 376

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70

BESKYTTET



Resultatanalyse 2021 Sameiet Nygaardshagen

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 624 284	1 624 000	-284	0 %
Andre inntekter	22 180	50 000	27 820	56 %
Sum driftsinntekter	1 646 464	1 674 000	27 536	2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-9 306	-9 306	0	0 %
Styrehonorar	-66 000	-66 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 500	-5 000	500	-10 %
Forretningsførerhonorar	-79 093	-78 000	1 093	-1 %
Konsulenthonorar	-59 895	-2 000	57 895	-2 895 %
Drift og vedlikehold	-1 568 975	-1 704 000	-135 025	8 %
Forsikringer	-83 619	-130 000	-46 381	36 %
Kommunale avgifter	-339 138	-355 458	-16 320	5 %
Energi/fyring	-81 358	-70 000	11 358	-16 %
TV-anlegg/bredbånd	-57 222	-57 024	198	0 %
Andre driftskostnader	-238 084	-249 900	-11 816	5 %
Sum driftskostnader	-2 588 190	-2 726 688	-138 498	5 %
Driftsresultat	-941 726	-1 052 688	-110 962	11 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	3 229	0	-3 229	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	3 229	0	-3 229	100 %
Årsresultat	-938 497	-1 052 688	-114 191	11 %

BESKYTTET



Til årsmøtet i Sameiet Nygaardshagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nygaardshagens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 omfatter 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.

Vedlegg 3

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
1703 Sameiet Nygaardshagen-revisjonsberetning.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Nygaardshagen

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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 22. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



VEDTEKTER

for

Sameiet Nygaardshagen, org. nr. **913005929**

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøtet 10. mai 2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist revidert 15. juni 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Nygaardshagen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.08.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 48 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 2 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 111, bnr. 345 i Sandnes kommune. *For butikk (næringsseksjon) skal gjelde alminnelige åpningstider iht offentlige normer godkjent av Sandnes kommune til enhver tid.*

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bygning slik som angitt i reseksjoneringsbegjæringen.

(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 er i oppdelingsbegjæringen fastsatt etter seksjonens BRA areal slik denne var fastsatt på salgstidspunktet. *I etterkant har det kommet ny standard for oppmåling som ville ha gitt noen endrede arealer, men dette er ikke tatt hensyn til i oppdelingsbegjæringen.* Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering 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, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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

4-1 Bruksrett til parkering

- (1) Seksjonsnumrene 1 - 48 har tinglyst bruksrett til parkering på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2 for det vesentligste gjennom en poolordning. Faste plasser er merket med seksjonsnummer.
- (2) Seksjonsnumrene 1 - 48 har tinglyst bruksrett til sykkelparkering på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2. I tillegg disponerer sameiet ett rom i offentlig parkeringsanlegg P1 til sykkelparkering.

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 brannslukkingsapparat
- 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, sikringskap 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 hæverk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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 boligen 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, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) *Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene fordeles som følger:*

** 50 % av de totale kostnadene fordeles med en lik andel pr. seksjon;*

** 50 % fordeles etter sameierbrøken.*



(2) Boligsseksjonene skal alene dekke kostnader til heis, strøm i fellesarealer, ventilasjonsanlegg til boligene, inngangsdører til boligene, kabel-tv, kommunale avgifter og utvendige fellesareal.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Seksjon 49 og 53 skal driftes av et eget selskap. Det er utarbeidet egen avtale mellom seksjon 49 og 53 (parkeringsanlegget) og sameiet, vedrørende fordeling av kostnader forbundet med bruken av disse seksjonene. Kostnadene for disponering av parkeringsplass kan bli krevet inn sammen med fellesutgift.

De øvrige næringsseksjonen skal alene dekke kostnader til egen renovasjon, ventilasjonsanlegg til næringsseksjonen(e), inngangsdører/porter til næringsseksjonen og fasade i naturlig tilknytning til næringsseksjonene. Seksjon 50 og 52 betaler akonto kostnader som dekker styrehonorar, personalkostnader, forretningsførerhonorar, revisjon, konsulenttjenester, forsikringspremie, vaktmestertjeneste, bygningsmessig/avsetning fremtidig vedlikehold, gebyr, porto, kopiering, kontorrekvisita og kommunale avgifter etter samme fordelingsnøkkel som boligseksjonene. Ved uforutsette utgifter fordeles kostnaden etter samme fordelingsprinsipp mellom bolig og næring, dersom kostnaden knyttes til begge. I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som viser fordelingen av kostnadene mellom bolig- og næringsseksjonen.

(3) I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som viser fordelingen av kostnadene mellom bolig- og næringsseksjonene.

6-3 Panterett for seksjonseienes 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 det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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



7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. *Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. De fem medlemmene av styret skal bestå av en sameier fra hver av Jærveien 14, Jærveien 16, Jærveien 18 og Jærveien 20, samt en representant fra næringsseksjonene.*

(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, med mindre noen annet besluttet av årsmøtet. 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.

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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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



9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme og hver næringsseksjon tre stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i 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 beslutes, 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 rettshjelpsforsikring. 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 bebyggd eller planlagt bebyggd 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) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

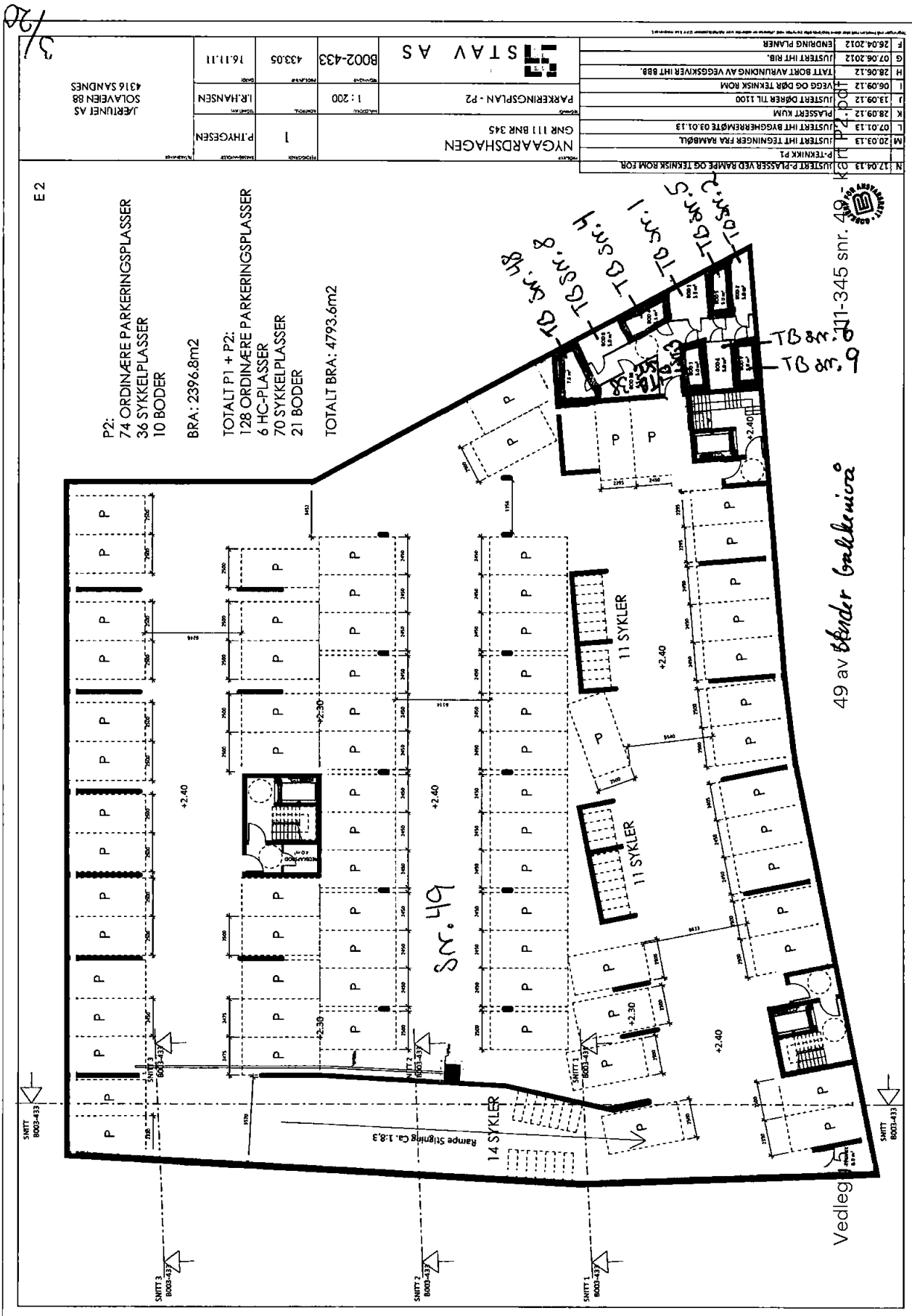
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 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.

Vedlegg: Tinglyst bruksrett til parkering i underetasjen P2-tegningsvedlegg

Styret, 21.03.2022





Til: **Årsmøtet**
Fra: **Sameiet Nygaardshagen v/styreleder**

Parkeringsanlegget for beboerne - orientering (vedlegg 1)

A. Om parkeringsanlegget

Nygaardshagen parkering omfatter to etasjer med tilsammen 136 parkeringsplasser. Første etasje (P1) er et kommunalt parkeringsanlegg hovedsaklig tiltenkt korttidsparkering åpent for alle med 62 plasser. Underetasjen er forbeholdt beboere i sameiet (50 plasser), leietakere i nabobygget Jærveien 12 AS (12 plasser) og utbyggingsprosjektet Nygaardshusene (6 plasser - rammesøknad er levert); alle med tinglyst bruksrett til parkeringsplass i poolordning - unntatt 5 seksjoner i sameiet med fast p-plass. Bruksretten til p-plasser er tinglyst på sameiets eiendom gnr 111, bnr 345 - seksjonsnr 49.

I tillegg har Slethei Eiendom, eier av nabobygget Oalsgata 10, avtale om bruksrett til 2 p-plasser (ikke tinglyst - har også rett til å kjøpe flere plasser til kostpris, men det foreligger ingen kjente utbyggingsplaner).

Antall oppmålte parkeringsplasser i underetasjen P2 er 74.

B. Hvem eier parkeringsanlegget

Opprinnelig ble begge parkeringsetasjer opprettet som en selvstendig næringsseksjon i sameiet - seksjon nr 49. Eierskapet til seksjonen tilhørte Nygaardshagen Parkering AS med utbyggingselskapet Jærtunet AS (53 %) og Sandnes kommune 47 (%) som aksjonærer.

I 2017 valgte aksjonærene å skille lag. Første etasje P1 ble etablert som ny seksjon i sameiet - seksjonsnr 53 - med Nygaardshagen Parkering AS/Sandnes kommune som eier. Hvor stort beløp kommunen måtte betale for å overta det fulle eierskapet til ny seksjon nr 53, kjenner vi ikke til.

Underetasjen ble også etablert som egen seksjon, men beholdt seksjonsnr 49. Denne seksjonen eies nå av aksjeselskapet Nyp2 AS. Dette selskapet eies gjennom selskapet VeiTre AS med 50 % hver av Trend Eiendom AS (lokalt eierskap) og NordrNorge AS (nasjonalt/internasjonalt eierskap). Styreleder for Nyp2 AS er Gunnar Dysjaland.

C. Hvem har betalt for parkeringsanlegget

Tilgjengelig informasjon fra kommunale saksdokumenter viser at det kostet om lag kr 50 mill. å bygge de to parkeringsetasjene (som også danner fundamentet for boligblokkene nr 14, 16 og 18). Parkeringsetasjene er finansiert over byggebudsjettet til Jærtunet AS (utbygger av Nygaardshagen). Bidrag til finansiering er kommet gjennom salg av leiligheter og fra Sandnes kommune med kr 10 mill. I praksis betyr dette at kostnadene med å bygge underetasjen fullt ut er dekket gjennom prisen (kjøpesummen) som hver enkelt beboer opprinnelig betalte for sin leilighet.

D. Hvordan drives parkeringsanlegget

Sameiet Nygaardshagen har egen avtale med Nyp2 AS (opprinnelig med Nygaardshagen Parkering AS) om leie av 50 plasser (lik antall bruksretter som er tinglyst på sameiet) til parkering i seksjon 49 (P2). Som vederlag for leien betaler sameiet pt (2022) kr 294 pr bruksrett pr måned. Sameiet krever inn tilsvarende beløp (pt kr 300 pr plass pr måned) fra boligeierne. Avtalen er uoppsigelig, men innholdet av de enkelte avtalepunkter kan reforhandles dersom begge parter er enige om dette. Øvrige med tinglyst bruksrett betaler kr 4 015 inkl. mva pr år (tilsvarende kr 335 pr måned).

Det er videre inngått avtale mellom parkeringsselskapene (2013/revidert 2017) og det kommunale selskapet Sandnes Parkeringdrift AS (SPD) om drift av begge parkeringsetasjer. Etter denne avtalen leier SPD alle p-plassene i P2 og står for drift og løpende vedlikehold av P2. Avtalen gjelder for 20 år regnet fra 2013 med ensidig rett til forlengelse for kommunen for ytterligere 20 år. Dette betyr at en er bundet til denne avtalen fram til 2053 med mindre begge parter er enige om reforhandling.

Underetasjen P2 skal etter avtalen drives (unntatt 5 faste plasser) i en poolordning. Det lagt opp til «overbooking» på 10 - 20 % av plasstallet på 74; dvs. det skal kunne inngås avtaler om



abonnementsparkering til 7 - 14 flere biler enn plasstallet tilsier. Det er pt 16 slike eksterne abonnementsavtaler som hver betaler fra kr 3 125 til kr 15 875 inkl. mva pr år.

E. Hva koster det å drive parkeringsanlegget

Det er i tinglysingserklæringen bestemt at alle seksjoner med tinglyst bruksrett «skal ha forholdsmessig ansvar for kostnad, drift, vedlikehold, avskrivninger/utskiftninger knyttet til det bruksberettigede areal beregnet etter totalt antall parkeringsplasser. De forholdsmessige kostnadene vil bli krevet inn via fellesutgiftene i sameiet.»

Vi har gjort et anslag på ordinære driftskostnader for P2 ut fra tilgjengelige opplysninger. Ordinære driftskostnader i 2021 er beregnet til ca kr 200 pr plass pr måned. I tillegg er utbetalt årlig et honorar til Sandnes Parkeringsdrift AS for drift av P2 inkl. utleie av «overbookingplassene» på kr 39 000 (tilsvarende kr 44 pr plass pr måned) og et «forretningstørrhonorar» til Nyp2 AS på kr 100 000 (tilsvarende kr 113 pr plass pr måned).

F. Hva betaler brukerne inn til parkeringsanlegget

Fra sameiet Nygaardshagen ble det i 2021 betalt inn et «leiebeløp» som tilsvarte kr 283,50 pr plass pr måned noe som ga en samlet innbetaling på kr 170 000 i 2021. I tillegg kom inntekter fra øvrige med tinglyst bruksrett som i 2021 utgjorde ca kr 70 000 og fra abonnementsavtaler («overbookingen») anslått for 2021 til å gi inntekter på kr 179 000). Brutto inntekter fra parkeringsanlegget utgjorde i 2021 altså ca kr 419 000.

H. Parkeringsleie i P2 sammenlignet med andre

Sameiet/boligeier betaler i dag et «leiebeløp» til Nyp 2 AS/Sandnes Parkeringsdrift AS som tilsvarende kr 294 pr plass pr måned. Vi kjenner til at i nybyggprosjektene Møllekvartalet, Øglændskvartalet, Rådhusmarkå og Ragbakken (Madla) betales det et bidrag til felleskostnadene som tilsvarende kr 150 - 200 pr plass pr måned. At P2 drives i poolordning med eksterne utleie har andre ord kun kommet sameiets seksjonseiere til gode i begrenset utstrekning.

Sandnes, 22. april 2022



Utkast – med alle forbehold

AKSJEKJØPSAVTALE

Denne aksjekjøpsavtalen (**Avtalen**) er inngått [...] 2021 mellom:

- (i) VeiTre AS, organisasjonsnummer 984 242 018 (**Selger**), og
- (ii) Sameiet Nygaardshagen, organisasjonsnummer 913 005 929 (**Kjøper**);

vedrørende overdragelse av aksjer i NYP 2 AS, organisasjonsnummer 919 307 048 (**Selskapet**).

Kjøper og Selger angitt ovenfor under (i) og (ii) betegnes i fellesskap som **Partene** og hver for seg **Part**.

1. BAKGRUNN

Selskapet har en aksjekapital på NOK 30 000 fordelt på 30.000 aksjer à NOK 1. Selger eier pr. inngåelse av Avtalen samtlige aksjer i Selskapet.

Selskapet er eier av og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 111 bnr. 345 snr. 49 i Sandnes kommune (**Eiendommen**). Kopi av grunnboksutskrift for Eiendommen er inntatt Avtalen som vedlegg 1.

Kopi av Selskapets avtaler og kopi av heftelser tinglyst i Eiendommen er inntatt i vedlegg fra vedlegg 2 til vedlegg 10.

2. OVERDRAGELSE AV AKSJER

Selger overdrar samtlige av sine aksjer i Selskapet (Aksjene) til Kjøper på de vilkår som fremgår av Avtalen.

3. KJØPESUM

Kjøpesummen for Aksjene (**Kjøpesummen**) er

- a) NOK 1.300.000,- som utgjør omforent, fast verdi av Eiendommen (**Eiendomsverdien**) med tillegg av
- b) kontanter og fordringer i Selskapets balanse per Overtakelse og med fradrag for
- c) all gjeld i Selskapets balanse per Overtakelse.



I vedlegg 11 følger en Estimert Balanse, og en beregning av Estimert Kjøpesum, som er estimert til NOK 1.620.294,-.

Senest 45 dager etter Overtakelse skal Selger sende til Kjøper en oppdatert balanse per Overtakelse (**Revidert Balanse**) og en beregning av Kjøpesummen (**Revidert Kjøpesum**) på grunnlag av Revidert Balanse.

Hvis Revidert Kjøpesum avviker fra Estimert Kjøpesum skal

- (a) en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og
- (b) en eventuell negativ differanse betales av Selger til konto oppgitt av Kjøper.

4. OVERTAKELSE - OPPGJØR

Aksjene overtas av Kjøper kl. 12.00 den [...] (**Overtakelse**). Overtakelse forutsetter at Kjøpesummen innbetales i samsvar med punkt 6, annet avsnitt.

Oppgjøret og gjennomføringen av transaksjonen foretas direkte mellom partene i samsvar med punkt 5 og punkt 6.

5. SELGERS FORPLIKTELSER I FORBINDELSE MED GJENNOMFØRING AV AVTALEN

Senest ved Overtakelse skal Selger:

- a) Sørge for at styret i Selskapet samtykker til Kjøpers erverv av Aksjene og beslutter at Kjøper skal innføres i aksjeeierboken når Kjøper har overtatt Aksjene i henhold til denne kontrakt.
- b) Sørge for at det utarbeides en aksjeeierbok for Selskapet hvor det er registrert at Kjøper er innført som aksjeeier av Aksjene, og at Aksjene er heftelsesfrie.
- c) Overlevere kopi av protokoll fra styremøte i Selskapet, jf. dette punkt 5 a) og original aksjeeierboken, jf. dette punkt 5 b), til Kjøper.

Aksjene er overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er overført i samsvar med punkt 6 nedenfor. Hvis Kjøpesummen av en eller annen grunn ikke innbetales/innfris, skal aksjeeierbok og melding om aksjeerverv som bekrefter at Kjøper har blitt eier av Aksjene anses for ikke å være utstedt.

6. KJØPERS FORPLIKTELSER I FORBINDELSE MED GJENNOMFØRING AV AVTALEN

Innen Overtakelse skal Kjøper sende melding til Selskapet om erverv av Aksjene, jf. aksjeloven § 4-12.

Forutsatt at Selger har oppfylt sine forpliktelser etter punkt 5 c) ovenfor skal Kjøper pr. Overtakelse overføre Kjøpesummen til Selgers konto, kontonummer [...].

Kjøper er sammen med andre rettighetshavere brukere av parkeringsanlegg og kjøper forplikter seg gjennom denne avtale å behandle alle rettighetshavere likeverdig og objektivt.



7. SELGERS ANSVAR ETTER KJØPSLOVEN

Aksjene, Eiendommen og øvrige eiendeler i Selskapet overtas som de er, jf. kjøpsloven § 19 (1). Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i kjøpsloven § 19 (1) bokstav a eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i § 19 (1) bokstav b.

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav c, avhendingsloven § 3-7, § 3-8 og § 3-9.

✓ Kjøper er kjent med at det har vært lekkasje fra øverste parkeringsetasje ned til nederste parkeringsetasje og at dette er utbedret. Garanti for dette arbeidet er gitt av entreprenør med inntil 1 år fra utførelse.

✓ Kjøper er også kjent med at det har vært lekkasjer i nederste plan mot Storgate og at dette er utbedret av entreprenør. Kjøper overtar ansvaret for eventuelle videre reklamasjoner opp mot entreprenøren.

8. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer per Overtakelse at:

- i. Selger har full og ubeskåret eiendomsrett til Aksjene,
- ii. Aksjene overdras fri for heftelser av enhver art,
- iii. At Selskapets siste årsregnskap er avgitt i samsvar med regnskapslovens regler.
- iv. At Selskapet er eier av og hjemmelshaver til Eiendommen.
- v. At Eiendommens heftelsesbildet er i samsvar med vedlegg 1.
- vi. At Selskapet ikke er part i rettssak eller annen rettstvist.

Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 8.

9. KJØPERS KUNNSKAP - REKLAMASJON

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 eller 8 noe som han kjente eller burde kjenne til ved signeringen av Avtalen.

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på Avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 30 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender reklamasjon innen 6 måneder etter Overtakelse

10. SELGERS ANSVAR



Selgers ansvar for brudd på Avtalen er begrenset til kr 50.000,-.

11. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Avtalen og enhver tvist forbundet med den, er underlagt norsk rett.

Partene vedtar Jæren tingrett som rett verneeting i forbindelse med enhver tvist som oppstår i forbindelse med denne Avtale.

Avtalen i to eksemplarer, ett til hver av Partene.

[..], [..]

For **Veitre AS**:

For **[..] AS**:

Gunnar Dysjaland, styremedlem

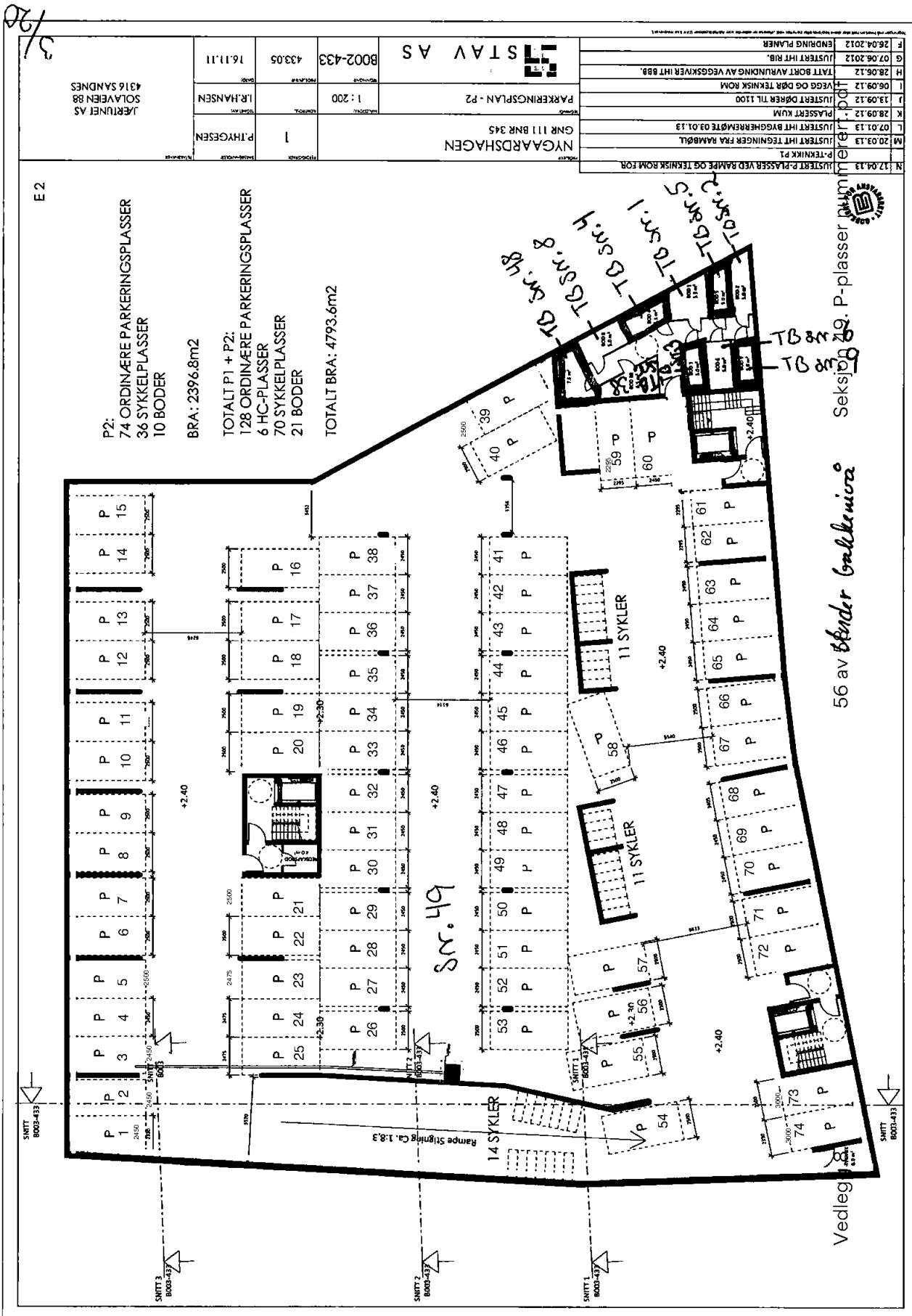
[..]

[..]

Thomas Nielsen, styremedlem

Vedlegg:

1. Kopi av grunnboksutskrift 19.01.21
2. Erklæring om parkering av 24.10.2013 til Sameiet Nygaardshagen
3. Erklæring om parkering av 30.09.2013 til Jærveien 12
4. Erklæring om parkering av 30.09.2013 til Sameiet Nygaardshagen
5. Avtale om parkeringer til Jærveien 12 av 3. oktober 2013
6. Avtale om felleskostnader Sameiet Nygaardshagen / Nygaardshagen Parkering AS av 10.12.2013
7. Avtale om parkering til Slethei Eiendom AS transportert til NYP 2 AS av 4.11.2011
8. Leie og driftsavtale Sandnes Parkeringsdrift AS, NYP AS og Nygaardshagen Parkering AS 01.11.2017
9. Serviceavtale Sig. Halvorsen AS sprinkleranlegg 25.11.2013
10. Serviceavtale Aeron AS, ventilasjonsanlegg av 6.2.2017
11. Estimert kjøpesum basert på balanse pr 31.12.2020
12. Reseksjonering av seksjon 49 med rettigheter av 18.08.2017
13. Vedtak vedrørende HC plasser i Nygaardshagen Parkering AS





Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 10.05.22

Selskapsnummer: 1703 **Selskapsnavn:** Sameiet Nygaardshagen

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.