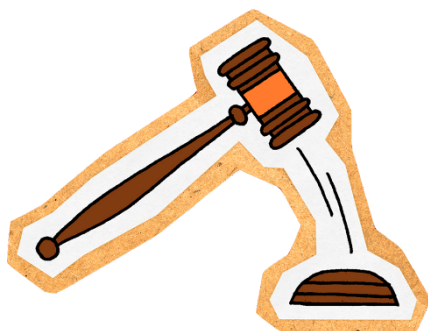


Sameiet 181 Eiganes

Felles



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet 181 Eiganes Felles.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle sameierne (boligselskapene) representert ved deres styrer/styreleder har rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett.

Videre har styremedlemmer og forretningsfører rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett.

Det kan avgis kun én stemme pr. boligselskap (styre).

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 06.05.2025, kl. 18:00

Ynglingen - Kåfå-rommet

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring

6 Valg

6.1 Valg av leder for 1 år

6.2 Valg av 5 styremedlem for 1 år

6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet 181 Eiganes Felles

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 70.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring

Styret har, sammen med Advokaten fra Bate, gått gjennom vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles med tanke på behov for oppdatering. Vedtektene har nå blitt kvalitetssikret og det er gjort noen mindre justeringer for å sørge for at vedtektene samsvarer med praksis og med nylige lovendringer for eierseksjonssameier og borettslag.

Endringene er markert i rødt i det vedlegget som følger innkallingen, og er følgende:

- I §§ 6 og 9 er det gjort tilpasninger som åpner for at det også kan avholdes digitale møter, både styremøter og sameiermøter, i tråd med lovendringer i både eierseksjonsloven og borettslagsloven.
- Under § 9 er det tatt ut et par punkter om hva det ordinære sameiermøtet skal behandle, da disse punktene ikke lenger er et krav for boligselskaper. Endringen gjør at heller ikke Sameiet 181 Eiganes Felles må behandle årsberetning, budsjett og vedlikeholdsprogram på hvert sameiermøte.
- Bestemmelsen i dagens § 18 om «overgangsregler frem til samtlige eierseksjonssameier er ferdigstilt» tas ut av vedtektene, da denne er utdatert.
- Ny § 18 om elektronisk kommunikasjon som samsvarer med praksis og lovregler for boligselskapene.

Styret ber sameiermøtet om å godkjenne nevnte vedtektsendringer.

Godkjenning av vedtektsendring krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: De foreslåtte vedtektsendringene vedtas slik de fremgår av vedlegget til innkallingen.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 1 år

6.2 Valg av 5 styremedlem for 1 år

618 Sameiet 181 Eiganes Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		897 576	968 010	917 976
Tillegg felleskostnader		7 500	9 000	7 500
Andre driftsinntekter	1	13 708	52 069	0
Lading el-bil		107 167	47 624	126 000
Sum inntekter		1 025 951	1 076 703	1 051 476
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	68 460	51 345	79 870
Avskrivninger	5	45 129	45 129	0
Forretningsførerhonorar		22 368	21 336	23 600
Tilleggstjenester forretningsfører		7 252	9 180	13 100
Vaktmestertjenester		116 496	120 749	130 000
Drift og vedlikehold	3	485 236	540 874	387 000
Forsikringer		93 275	86 361	111 000
Kommunale avgifter		37 974	37 974	38 000
Energi/strøm		136 593	102 532	141 000
Administrasjonskostnader		10 024	9 292	11 000
Sum kostnader		1 022 807	1 024 772	934 570
Driftsresultat		3 144	51 931	116 906
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		15 933	9 055	0
Rentekostnader		768	1 214	0
Netto finanskostnader		-15 165	-7 841	0
Resultat	4	18 309	59 771	116 906

618 Sameiet 181 Eiganes Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	124 106	169 235
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		124 106	169 235
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 416
Forskuddsbetalte kostnader		111 451	93 275
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		450 606	399 695
Sum omløpsmidler		562 057	503 386
SUM EIENDELER		686 163	672 621

618 Sameiet 181 Eiganes Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		532 002	513 693
Sum egenkapital	6	532 002	513 693
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 692	0
Leverandørgjeld		131 427	152 588
Annen kortsiktig gjeld		16 042	6 340
Sum kortsiktig gjeld		154 161	158 928
Sum gjeld		154 161	158 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		686 163	672 621

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Alf Magne Berge
Styreleder

Catharina Petronella Van Trijp
Styremedlem

Kåre Magnar Knudsen
Styremedlem

Jhon-Eirik Lien
Styremedlem

Grete Jacobsen
Styremedlem

Olav Eintveit
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Næringsdel i Sameiet 181 Eiganes 17-19 sin andel av felleskostnader	13 708	30 816
Næringsdel i Sameiet 181 Eiganes 17-19 sin andel av felleskostnader for 2022 - for lite avsatt 2022	0	1 909
Næringsdel i Sameiet 181 Eiganes 17-19 sin andel av felleskostnader for 2020 - fakturert i 2023	0	19 344
Sum	13 708	52 069

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	60 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	6 345
Andre ytelser	0	5 000
Sum personalkostnader	68 460	51 345

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	322 312	205 980
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	137 079	308 161
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 219	21 494
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	12 626	5 239
Sum	485 236	540 874

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	18 309	59 771
Avdrag på lån	0	-84 538
Tilbakeføring av avskrivning	45 129	45 129
Endring arbeidskapital	63 438	20 362
Omløpsmidler	562 057	503 386
Kortsiktig gjeld	154 161	158 928
Arbeidskapital	407 896	344 458

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	451 291
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	451 291
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	327 185
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	124 106
Årets avskrivninger :	45 129
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	532 002	18 309	513 693
Sum Egenkapital	532 002	18 309	513 693

Resultat og balanse med noter for Sameiet 181 Eiganes Felles.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet 181 Eiganes Felles

Styreleder	Alf Magne Berge (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Olav Eintveit (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Kåre Magnar Knudsen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Grete Jacobsen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Jhon-Eirik Lien (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Catharina Petronella Van Trijp (sign.)	31.03.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet 181 Eiganes Felles

Sameiet 181 Eiganes Felles ligger i Stavanger kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 994168673.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Alf Magne Berge

Styremedlem, Grete Jacobsen

Styremedlem, Olav Eintveit

Styremedlem, Kåre Magnar Knudsen

Styremedlem, Jhon-Eirik Lien

Styremedlem, Catharina Petronella Van Trijp

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 63 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Som fast innslag på alle styremøtene blir Sameiets økonomi satt under lupen. Budsjettet styrer vedlikehold og eventuelle nye tiltak. Å ha kontroll på økonomien er styrets viktigste oppgave.

Styret i Sameiet 181 Eiganes Felles vurderer fortløpende den avtalen vi har på vaktmestertjenester. Sameiet har som kjent avtale med Flotte Randaberg i den sammenheng. Sameiet er meget godt fornøyd med de tjenester som disse utfører.

Uteområdet blir kontinuerlig holdt vedlike med klipping av plen og stell av planter og busker. Flotte Randaberg er lette å samarbeide med og tar også nødvendige reoperasjoner etter behov og bestilling.

Etterisolering av rør for fjernvareme er slutført. Det gjelder både i garasje og i bodområdet.

Arbeidet ble utført på dugnad med Olav Eintveit som dugnadsgeneral og med gode hjelpere fra blokkene. Dette skal gi mindre varmetap og mindre utgifter på regning fra Lyse.

Styret ga tidligere sin tilslutning til et forslag om å innstallere wifi i garasjen. Dette fordi en sikrer bedre stabilitet i forbindelse med lading/ladeanlegget. Arbeidet ble utført av Rønning og dette fungerer godt og er en klar forbedring av ladesikkerheten og er et pre for Sameiet/den enkelte P-plass/lade plass. Vi har nå hatt erfaring med anlegget en tid, og det er en klar forbedring av ladeforholdene.

Kontroll av brannslukningsapparatene i fellearealene/garasjen er igjen foretatt av Schou-andreassen. Arbeidet ble utført i april. Dette arbeidet skal utføres årlig.

Tidligere ble det satt opp store nummerskilt på hver blokk. Nå har det i tillegg blitt satt opp nye og større gateskilt. Takk til Olav Eintveit som har vært primus motor i dette

arbeidet.

Sameiet har kontinuerlig (gjennom de kontaktene som Sameiet satte opp) blitt holdt informert om tiltak og framdrift av Lassa Living. Dette er noe Sameiet har satt pris på.

Styret anbefalte igjen en økning av pris på strøm i ladeanlegget. Dette for å forsvare økte utgifter. Allikevel er dette billig målt opp mot pris på annet drivstoff.

Styret diskuterte nok en gang bruk av fellesrom i underetasjen i nr 9. Det er uenighet i hvem som har eierforhold til disse rommene. Det har flere ganger vært diskutert om en kan fylle rommene med innhold. Det har også i sin tid satt opp en økonomisk beregning av eventuelt å gjøre noe. Styret bør avklare eiendomsretten til rommene før eventuelt noen tiltak blir bestemt.

Tiltak i forbindelse med vedlikehold vurderes kontinuerlig. Derfor ble det bestemt at det skulle kjøpes inn ny PC i forbindelse med kameraovervåking av garasjeanlegget. I tillegg ble det sett opp nytt kamera i garasje for nr 9.

En slik overvåking er nyttig. Dette fordi det flere ganger har vært uvedkommende i garasje/bodområder der ting har blitt ødelagt/stjålet. Opptak i denne forbindelse er nyttig også for politiets ettersøking/løsning av sak.

Det var også i denne forbindelse nødvendig å omkode alle portåpnerne for å forhåpentlig å forhindre nye innbrudd. (en portåpner har tidligere vært på avveie/stjålet).

Det har blitt utført 3. parts kontroll av gassanlegget for Sameiet. Arbeidet ble utført av representant fra KIWA i samarbeid med Styret for Sameiet. KIWA kontrollerte anlegg og de fleste gasspeisene. (Stikkprøver). Etter rapporten skal alle avvikene lukkes. Olav Eintveit har stått i spissen for å koordinere dette.

Lyse har informert og tilbudt en ny TV/internett avtale for Sameiet/blokkene. Det har vært opp til hver enkelt Sameie/Borettslag å knytte seg til denne nye avtalen. Erfaring så langt med ny avtale har vært god.

Lyse Energiservice tilbyr også en ny løsning for avlesning av fjernvarmeforbruk. Dette har blitt informert om for styret slik at styrelederene kan informere videre. Avlesningen skal nå automatiseres. Dette vil kreve installasjon og leie av ny måler. Dette betyr økte kostnader som skal betales på en eller annen måte. I tillegg betyr det en avtalt leieperiode. En slik løsning vil tvinge seg fram. Sameiet bør ta en beslutning i kommende periode.

Sameiet har hatt legionellakontroll av vannkvalitet. Det er foretatt kontroll/stikkprøver i hver blokk. Det er ikke funnet store avvik fra normal kvalitet. På en leilighet ble det tatt en etterpøving. Legionellakontroll vil nå bli foretatt etter nærmere bestemmelser/rutine.

For å få kunnskap om hva dekket over garasjen tålte av trykk, ble beregningspapirer etterlyst hos diverse firma (også Skanska som bygget boligene. Her møtte en bare negativ respons). Det viste seg at Sweco satt på tegninger/beregninger. Disse kunne fastslå at lette kjøretøy kunne kjøre inn på indre området (max 13 tonn). Men hovedregelen er at ingen kjøretøy skal inn bortsett fra sykebil/brannbil.

Juridisk avdeling hos Bate er kontaktet i forbindelse med gjennomgang og oppgradering av Sameiets vedtekter. Disse reviderte vedtektene vil bli fremlagt på årets generalforsamling for godkjenning.

Av andre aktuelle saker som har vært diskutert i styret:

Eventuell rampe ved nr 7/rutine for kontroll av brannslukningsapparatene i fellesområdene/fjerning av to skilt; privat område/sikkerhet/lysmaster ved Ynglingen og uteområdet generelt/soping av garasjen/spyling av terrasser øverste etasje/steinbed ved KIWI/ordensregler/parkering av biler på Sameiets P-plasser/fornybare energiformer/pris ladestrøm

HMS-arbeid:

Styret arbeider hele tiden med saker som angår HMS. Det gjelder både dugnadsarbeid og oppgaver utført av profesjonelle. HMS regler skal følges. Dette er også et arbeid som følges opp av hver enkelt blokk.

Styrets planer fremover

Styret i Sameiet 181 Eiganes Felles jobber kontinuerlig med tiltak som kan bevare og forbedre boforholdene for alle.

Derfor vil Styret meget nøye følge opp Flotte Randaberg og det arbeidet som disse utfører spesielt med utearealene: Klipping/soping/planting/snørydding osv.. Vi ønsker en tett dialog og vil fortsatt invitere Flotte Randaberg til et nytt samarbeids/evalueringsmøte med styret i 2025.

Styret vil oppgradere utelysene/høye lamper i området med nye LED lamper. Arbeidet er nylig utført. (Olav Eintveit + Stavanger Installasjon). Det er avtale med Ynglingen om at vi også skulle oppgradere de lampene disse har eierforhold til. Som takk får vi leie gratis rom hos dem til styremøter/generalforsamlinger.

Som vanlig vil det bli foretatt soping av garasjen av Sopihop. Dette skal utføres snarest.

HMS skal følges opp etter retningslinjer og krav i tråd med internkontroll og forskrifter.

Styret vil sikre en jevn og kontinuerlig drift av Sameiet og gjøre alt for at bofellesskapet og omgivelsene blir så god som mulig.

Forsikringsavtale

Sameiet 181 Eiganes Felles er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562808.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET 181 EIGANES FELLES

Revidert på årsmøtet 06.05.25

§1
Navn og Formål

Sameiets navn er Sameiet 181 Eiganes Felles, heretter kalt "Sameiet".

De enkelte sameiere er Sameiet 181 Eiganes nr. 11, Sameiet 181 Eiganes nr. 13, Sameiet 181 Eiganes nr. 15, Sameiet 181 Eiganes nr. 17/19, Borettslaget Ytre Eiganesveien 7 og Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 (heretter kalt "Sameierne") som eier i fellesskap Felleseiendommen og Garasjeeiendommen definert i § 2 i tingsrettslig sameie.

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Felleseiendommen og Garasjeeiendommen på boligområdet 181 Eiganes til beste for Sameierne og de enkelte andelseiere/seksjonseiere.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

§2
Hva Sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

Med Felleseiendommen forstås utearealet med gnr. 26 bnr. 254 i Stavanger kommune. Arealet ligger rundt og mellom de enkelte Sameieres eiendommer, dels på "lokket" over Garasjeeiendommen og dels direkte på bakken, se vedlagte kart. Områder på gnr. 26 bnr. 254 som er avsatt til utbygging av boligblokker tilhørende den enkelte sameier inngår ikke i Felleseiendommen, men har egne gårds- og bruksnummer.

2.2 Garasjeeiendommen

Garasjeeiendommen er en del av gnr. 26 bnr. 254 i Stavanger kommune og er et underjordisk fellesgarasjeanlegg på 181 Eiganes, se vedlagte kart. Garasjeanlegget strekker seg fysisk inn under den enkelte blokk, uten at eiendomsretten til grunnen under den enkelte blokk tilhører Sameiet. Det er kun den del av Garasjeeiendommen som ikke strekker seg inn under den enkelte blokk som er Sameiets egen eiendom. Sameiets rettigheter og plikter knyttet til

den del av Garasjeeiendommen som strekker seg inn under den enkelte blokk fremgår av § 4 i disse vedtekter.

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser, sykkelparkering og sportsboder med tilhørende adkomstareal, diverse tekniske rom, bøttekott og fellesareal.

2.3 Sameierne

Følgende eierseksjonssameier/borettslag er Sameiere:

Sameiere	Type	Sameieandel
Sameiet 181 Eiganes nr. 11	Bolig	1/6
Sameiet 181 Eiganes nr. 13	Bolig	1/6
Sameiet 181 Eiganes nr. 15	Bolig	1/6
Sameiet 181 Eiganes nr. 17/19	Bolig/Næring	1/6
Borettslaget Ytre Eiganesveien 7	Bolig	1/6
Borettslaget Ytre Eiganesveien 9	Bolig	1/6

Med "andelseiere" menes i disse vedtekter beboere som til enhver tid eier andel/seksjon knyttet til det enkelte borettslag/eierseksjonssameie.

§3

Fysisk bruk av Felleseiendommen

Felleseiendommen består av adkomstvei til parkeringsanlegget, gangveier, lekeareal, plasser, plener, benker, mv.

Felleseiendommen kan benyttes av andelseierne til adkomst, som uteplass og som rekreasjonsområde. Ingen av Sameierne har rett til å begrense de andre Sameiernes bruk av de deler av Felleseiendommen som ligger rundt deres eiendom eller andre steder.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av felleseiendommen. Disse kan vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

§4

Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

Alle andelseiere skal ha fri ferdsel gjennom Garasjeeiendommen til og fra parkeringsplasser, sykkelparkering og sportsboder.

Andelseierne har bruksrett til en parkeringsplass hver. Ingen kan parkere mer enn ett kjøretøy i garasjeanlegget, med mindre den enkelte andelseier har fått rett til å benytte mer enn én parkeringsplass, jfr. § 17 i disse vedtekter.

Etter tildeling av parkeringsplass har funnet sted, kan styret i Sameiet kun endre på plassering av parkeringsplasser om den enkelte andelseier tillater dette eller 5 av 6 Sameiere vedtar endret plassering i sameiermøtet.

Andelseiere kan ikke henge opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassen uten styrets samtykke.

Parkeringsplasser som er tilpasset funksjonshemmede kan styret midlertidig tildele andelseiere som dokumenterer et behov pga. funksjonshemming hos seg selv eller sin husstand uten samtykke av de andelseiere dette gjelder. Styret kan fastsette de nærmere vilkårene for en slik tildeling.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte sportsboder disponeres eksklusivt av andelseier. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen uten at de berørte andelseiere har gitt sitt samtykke til dette, eller 5 av 6 Sameiere vedtar endret plassering i sameiermøtet.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeeiendommen. Disse kan vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Den enkelte Sameier plikter å stille de deler av Garasjeeiendommen som er den enkelte Sameiers eiendom til Sameiets disposisjon, med unntak av heis, trapper i trappe-/peisrom. Sameiet vil ha full bruksrett over lokalene på de vilkår som fremkommer i disse vedtekter.

§5 **Rettslig rådighet**

Ingen Sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye/disponere over sin sameieandel. Dog kan andelseier som har bruksrett til parkeringsplasser leie ut tildelt parkeringsplass, men kun til øvrige andelseiere. Utleie kan ikke skje for mer enn 2 år av gangen, men leieavtale kan fornyes. Styret skal gis skriftlig melding om utleie før leieavtalen trer i kraft.

Ingen Sameier har rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 6 **Styret**

Sameiets styret består av 6 medlemmer, hvor hver Sameier skal være representert med ett medlem.

Hver Sameier nominerer ett styremedlem. Styremedlemmene velges normalt for 2 år om gangen, men det enkelte sameiermøtet kan bestemme en kortere periode (eksempelvis for å sikre at ikke hele styret skiftes ut samtidig). Styrelederen velges separat, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de deltagende styremedlemmer.

§ 7

Signatur og representasjon

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av 2 av styrets medlemmer i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

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

§ 8

Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen og Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed, Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 9

Ordinært sameiermøte

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år i mai. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig karakter skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære generalforsamlinger/årsmøter hos Sameierne forut for sameiermøtet i Sameiet.

Styret beslutter hvorvidt sameiermøtet skal gjennomføres ved fysisk eller digitalt møte.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styre med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker

nevnt i neste avsnitt, kan Sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

- a) styrets regnskap
- b) valg av styre og revisor

Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for sameiermøtet.

§ 10

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 2 eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 9.

§ 11

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøk. Hver Sameier stemmer for sin andel i Sameiet. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres forslaget ved loddtrekning, eventuelt at forslaget ikke anses for vedtatt.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn ti prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

- a) at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 13.

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

Sameiermøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Det legges til grunn at de deltakerne på sameiermøtet som representerer en Sameier, i nødvendig utstrekning har forelagt aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie/borettslag og stemmer i samsvar med de vedtak det aktuelle eierseksjonssameie/borettslag har fattet.

§ 12

Vedlikehold av sameieeiendommen

Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å dekke forsvarlig vedlikehold. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Innkrevning av fellesutgifter skjer overfor hver Sameier.

§ 13

Fordeling av kostnader

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen, fordeles i henhold til antall andeler hos den enkelte Sameier. Totalt er det 150 andeler som skal betale like deler av Sameiets felleskostnader, med mindre annet følger av disse vedtekter.

Som felleskostnad anses bl.a.:

- a) forsikring
- b) kostnader til drift, vedlikehold av og påkostninger på eiendommene
- c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
- d) strøm

§ 14

Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales av Sameierne.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiet sine forpliktelser. Hver Sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av a konto beløp for neste periode.

§15

Ansvar utad

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

§ 16

Forsikring

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

§ 17

Særskilte bestemmelser

Borett (leilighet) knyttet til andel/seksjon som fremkommer i vedlegg 2 til disse vedtekter, skal disponere 2 parkeringsplasser og 2 sportsboder i Garasjeeiendommen etter nærmere anvisning.

Næringsseksjonen i Sameiet 181 Eiganes nr. 17/19 har ingen rettigheter i Garasjeeiendommen og skal derfor ikke dekke felleskostnader knyttet til drift, vedlikehold og/eller påkostninger for Garasjeeiendommen. Næringsseiendommen skal ha eksklusiv bruksrett til 26 parkeringsplasser på Felleseiendommen, jfr. vedlegg 2. Parkeringsplassene skal benyttes til parkering for ansatte og kunder til næringsseksjonen. Næringsseksjonen har alene ansvar for alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og påkostninger knyttet til nevnte parkeringsplasser. Næringsseksjonen skal i tillegg dekke 10 % av felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold, men ikke påkostninger, for Felleseiendommen. I tillegg plikter næringsseksjonen å besørge og bekoste renhold, m.m. rundt egen seksjon. Styret i Sameiet kan pålegge næringsseksjonen nærmere plikter knyttet til forhold som skyldes drift av næringsseksjonen.

§ 18

Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til Sameierne fra styret og forretningsfører. Sameierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-postadresse.

Styrets e-postadresse er: eiganesfelles@styretmitt.no

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon. Sameiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

Vedlegg 2 til vedtekter for Sameiet 181 Eiganes Felles

Leilighet H 0501 og H 05021 Ytre Eiganesveien 15 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet H 0501 og I-10503 i Ytre Eiganesveien 13 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet I-1 0601 og H 0603 i Ytre Eiganesveien 11 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet H 0701 og H 0703 i Ytre Eiganesveien 7 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Leilighet Fl 0501 og H 0503 i Ytre Eiganesveien 9 skal disponere 2 p-plasser og 2 sportsboder.

Stavanger 18.04.07

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

