

**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](mailto: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