

Ytre Eiganesveien 9

Nabolaget Stokke øvre/Lassa - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Eiganesveien	2 min 🚶
Linje 10, 16, X73	0.1 km
🚶 Stavanger stasjon	6 min 🚶
Linje F5, L5	2.5 km
✈ Stavanger Sola	17 min 🚶

Skoler

Lassa skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
327 elever, 17 klasser	0.3 km
Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.)	7 min 🚶
118 elever, 8 klasser	0.6 km
Eiganes skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
537 elever, 36 klasser	1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)	8 min 🚶
180 elever, 7 klasser	0.6 km
Kannik skole (8-10 kl.)	22 min 🚶
677 elever, 36 klasser	1.9 km
Wang Toppidrett Stavanger	8 min 🚶
175 elever, 6 klasser	0.6 km
St. Svithun videregående skole	8 min 🚶
616 elever, 22 klasser	0.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Forum P-hus	8 min 🚶
🚗 P-Siddis	11 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

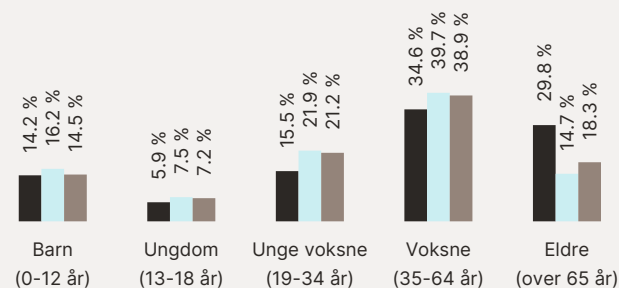


Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokke øvre/Lassa	1 928	934
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Muldvarpen barnehage (0-5 år)	1 min 🚶
69 barn	0.1 km
Lassamyra barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
75 barn	0.2 km
Huskestua barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
57 barn	0.2 km


Dagligvare


Kiwi Eiganes	2 min 🚶
Bunnpris Sandal	8 min 🚶

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

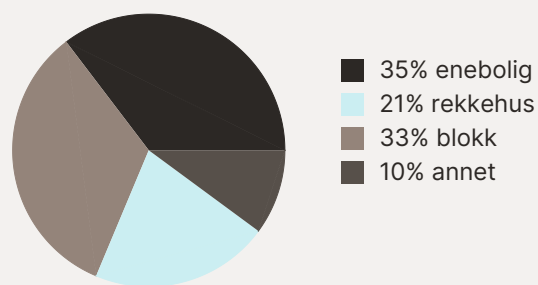
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Sport

-  Ynglingehallen
Aktivitetshall 2 min 
0.1 km
-  Lassa idrettspark
Ballspill, fotball 5 min 
0.5 km
-  MOVA Tjensvoll 18 min 
-  SATS Madla 18 min 

Boligmasse







«Det er trygt her. Det er lite trafikk, og lett å komme seg rundt omkring. Kort avstand til sentrum og uteområder.»

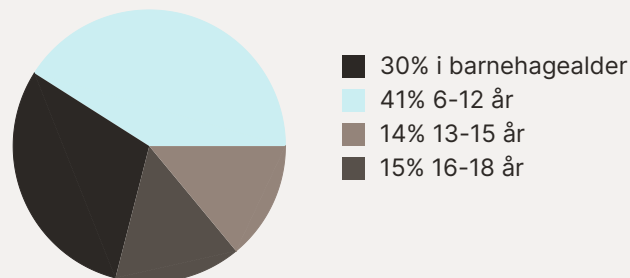
Sitat fra en lokalkjent



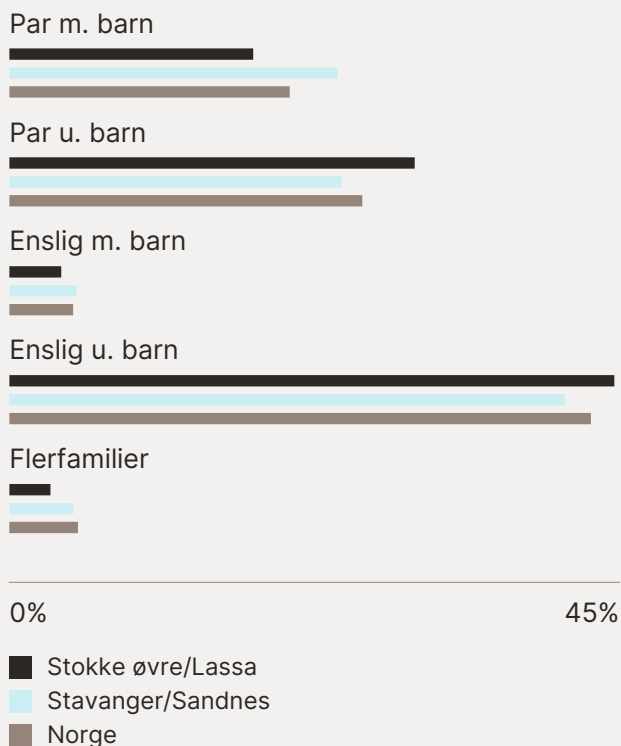
Varer/Tjenester

-  AMFI Madla 18 min 
-  Vitusapotek Madla 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

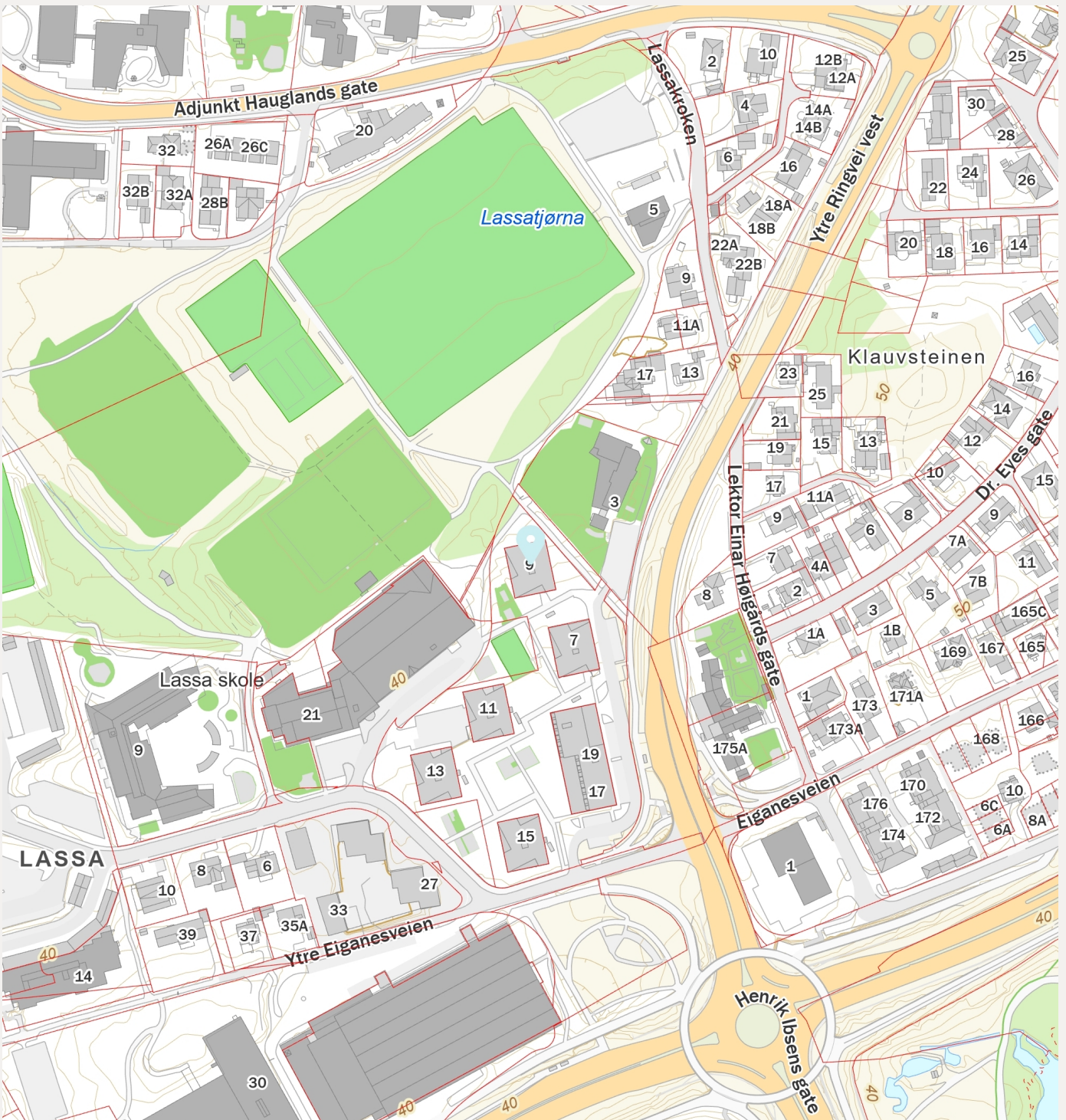


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ytre Eiganesveien 9
4022 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 26/654
Andelsnr. : 6
Stavanger kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 59 m² (BRA-i: 47 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 59 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.02.2026

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.02.2026
Referansenummer	15079305
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0020
Hjemmelshaver/selger	Sigurd Ilebrekke Undrum/Maren Barstad Skjeggerød
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Sigurd Ilebrekke.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	18.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Ytre Eiganesveien 9
Postnummer/sted	4022 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	26/654
Andelsnr.	6
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET YTRE EIGANESVEIEN 9
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2007		

Byggemåte

Andelsleilighet

Tomt opparbeidet med belegningsstein, steinheller, diverse beplantninger. Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter i felles garasjeanlegg med bod.

Boligbygg oppført i 2007

Leiligheten beliggende i 2 etasjer. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av betongkonstruksjoner. Fasaden er kledd med teglstein, samt felter av liggende trekledning. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Flatt (ikke besiktiget) Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2 etasje	47			47	10
	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken				Balkong
Underetasjen		12		12	
		Bod			
SUM	47	12		59	10
Total bruksareal: 59 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 47 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.



Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
2 sluk


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 22,4 %, temperatur 30,1 grader C og duggpunkt -1,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende. Fare for at sluk går tett. Tilstrekkelig tilkomst anbefales.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2020 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

 **TG i** Innredning | Oppvaskmaskin er skjevt montert. Justering bør påregnes.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Oppvarming med radiator i stue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv | Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Parkettgulv er ikke montert iht monteringsanvisning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3 etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiator.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TGIU	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Fjernvarme og radiator: Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av teglstein, samt felter av liggende kledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Terrassedør (skyvedør) med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

 **TG i** Dører

Låsemekanismen på terrassedør er treg. Sannsynligvis manglende smøring/vedlikehold. Tiltak bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca 10 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,02 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av glass.
Gulvoverflater er belagt med fliser.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,57 meter og på bad er takhøyden målt til 2,24 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.08.2007 , arbeidene gjelder ny installasjon
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 09.02.2026

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktsskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad]

Egenerklæring

Ytre Eiganesveien 9, 4022 STAVANGER

09 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ytre Eiganesveien 9

Postadresse

Ytre Eiganesveien 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Sigurd Undrum: Juli 2022 - DD

Maren Skjeggerød: Juli 2022 - September 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP562785

Informasjon om selger

Selger

Undrum, Sigurd Ilebrekke

Selger

Skjeggerød, Maren Barstad

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Spylekassen lakk ned i doskålen litt og litt periodevis. Gjorde at vann- og avløpsregning økte noe. Fagarbeider fikset dette.

Vasken kan etter lang tid tettes. Kokende vann bør bli helt ned i sluket hver tredje måned.

Litt vanninntrenging i fugene i dusjhjørnet. Fugemasse ble erstattet og dusjkabinett ble kjøpt.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet innmat i toalett for å forhindre lekkasje fra spylekasse til doskål

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bravida Norge AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller



5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny kjøkkenhette

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida Norge AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Vegger har noen skrammer.
- Dørlisten inn til soverommet er knekt.
- Verandadør er veldig hard å åpne

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 55343412

Egenerklærings skjema

Name
Undrum, Sigurd Ilebrekke

Date
2026-02-09

Identification

 **bankID** Undrum, Sigurd Ilebrekke

Name
Skjeggerød, Maren Barstad

Date
2026-02-09

Identification

 **bankID** Skjeggerød, Maren Barstad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Undrum, Sigurd Ilebrekke
Skjeggerød, Maren Barstad

09/02-2026
18:18:09
09/02-2026
18:49:28

BANKID
BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utført: 13.02.26 Side 1 av 2

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9	Vår ref.:	479/6
Ytre Eiganesveien 9	Type:	Frittstående Borettslag
4022 STAVANGER	Eiere:	Sigurd Ilebrekke Undrum, Maren Barstad Skjeggerød
Organisasjonsnr: 991 979 751	Andelsnr:	6

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 958

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	502
	Felleskostnader	2 740
Tilleggsytelser:	TV/internett	499
Måler:	Fjernvarme (vann og varme): 8206358 (82 - 6)	217

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.::	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sven-Erik Halvorsen
Adresse: Ytre Eiganesveien 9 leilighet 0101
Postnr/-sted: 4022 STAVANGER
Telefon: Mob.: 90922245
E-post: ye9@styretmitt.no
Webside: www.bevarhms.no/ye9

5: Restanse felleskostnader pr. 13.02.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	706
Annen formue:	34 328	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	310 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 26/654

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562785
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2008	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	47
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 47
Fasiliteter:			

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9

Vår ref.: 479/6

Ytre Eiganesveien 9

Type: Frittstående Borettslag

4022 STAVANGER

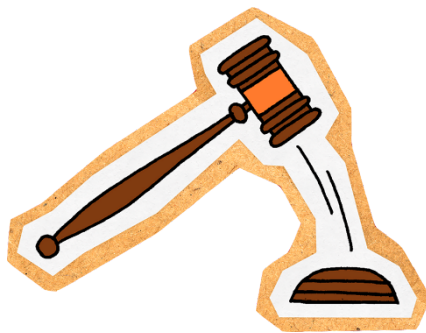
Eiere: Sigurd Ilebrekke Undrum, Maren Barstad Skjeggerød

Organisasjonsnr: 991 979 751

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 1 blokk - 19 andeler
- Vedtekter. (ref. § 3)
- Uteområder og garasjeanlegg er felles og driftes av eget tingsrettslig sameie hvor alle 6 blokkene på feltet er eiere og representert i fellesstyret.
- Installasjon av elbillader er mulig for andelseiers regning. Kontakt styret for framgangsmåte.
- Kollektiv TV/internett-avtale med Lyse
- Enhetsbaserte felleskostnader dekker TV pakke og kostnad til uteområder og garasjeanlegg.
- Borettslaget er ikke medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Ingen forkjøpsrett
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Ytre Eiganesveien 9.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Onsdag 26.03.2025, kl. 18:30

Ynglingen

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 Sak fra styret - revidere vedtekter

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer.
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Ytre Eiganesveien 9

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets 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

Godtgjørelse til styret foreslås i tråd med budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 60.000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Sak fra styret - revidere vedtekter

Det er ikke kommet inn saker fra andelseierne i borettslaget. Styret vil imidlertid komme med et forslag om endringer av vedtektene. Disse har vært gjennomgått av juridisk avdeling hos Bate som kommet med oppdateringer og noen endringer.

Styret har jobbet med en oppdatering av vedtektene for borettslaget, for å få vedtektene til å samsvare bedre med de faktiske forhold og med de siste års oppdateringer i borettslagsloven. Det er for eksempel kommet inn nye bestemmelser i loven som knytter seg til korttids-utleie, elektronisk kommunikasjon og digitale møter. De nye vedtektene som nå legges fram inneholder ikke noen realitetsendringer eller nye regler som generalforsamlingen må ta særskilt stilling til. De nye vedtektene kommer i en fornyet drakt, med et oppsett som er mer inndelt i tema.

For eksempel er vedlikeholdsplikt samlet i et eget punkt. Dette punktet inneholder, som nevnt, ikke noen realitetsendringer for verken andelseier eller borettslaget hva gjelder vedlikeholdsansvar. Ansvarsforholdet framgår nå tydeligere i tråd med borettslagslovens oppbygning.

Noe er tatt ut, da det ikke lenger er gjeldende etter borettslagsloven eller i samsvar med forholdene i borettslaget. Dette gjelder for eksempel de midlertidige bestemmelser (overgangsbestemmelser) som gjaldt inntil boligområdet var ferdig utbygget.

Styret er av den oppfatning at de nye vedtektene er enklere å lese og å bruke som et verktøy og oppslagsverk, både for beboere og for styret. Videre finner styret det viktig at vedtektene er oppdaterte ihht. borettslagslovens gjeldende regler.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de fremmøtte på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Oppdaterte vedtekter vedtas slik de fremgår av vedlegg til innkallingen.

Styrets innstilling: Styret ber derfor generalforsamlingen om å vedta de nye vedtektene slik det følger av vedlegg til denne saken.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Alf Magne Berge ble gjenvalgt som leder for 2 år i 2023 og stiller ikke til gjenvalg.

Sven-Erik Halvorsen er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt til leder for 2 år.

Forslag til vedtak: Sven-Erik Halvorsen velges som leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Elisabeth Alsaker ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023 og er på valg.

Alf Magne Berge er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt for 2 år.

Forslag til vedtak: Alf Magne Berge velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer.

Liv Halvorsen ble valgt som varamedlem i styret for 2 år i 2024.

Hun går imidlertid ut av styret da Sven-Erik Halvorsen er foreslått som leder.

Hennes periode på et år igjen overtas av Elisabeth Alsaker.

Kjersti Kristoffersen ble valgt som varamedlem for 2 år i 2023 og er således på valg.

Kjersti Kristoffersen har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Elisabeth Alsaker velges som varamedlem for 1 år.
Kjersti Kristoffersen velges som varamedlem for 2 år.

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Dag Olsen og Sven-Erik Halvorsen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen foreslår Dag Olsen og Liv Halvorsen som ny valgkomite for 1 år.

479 Borettslaget Ytre Eiganesveien 9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 088 208	1 079 004	1 136 879
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		45 372	0	113 772
Sum Inntekter		1 133 580	1 079 004	1 250 651
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	57 050	45 640	68 460
Forretningsførerhonorar		37 728	45 000	37 730
Tilleggstjenester forretningsfører		36 145	19 985	12 485
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	8 000
Vaktmestertjenester		40 374	11 281	43 000
Drift og vedlikehold	3	340 038	273 023	513 756
TV og/eller internett		45 372	45 417	113 772
Forsikringer		60 134	56 359	73 400
Kommunale avgifter		209 357	214 309	243 000
Energi/strøm		80 232	107 875	110 000
Administrasjonskostnader		9 409	8 169	14 000
Sum kostnader		924 441	834 978	1 237 603
Driftsresultat		209 139	244 026	13 048
Finansielle poster				
Renteinntekter		10 795	3 796	0
Rentekostnader		43	0	0
Netto finanskostnader		-10 753	-3 796	0
Resultat	4	219 892	247 822	13 048

479 Borettslaget Ytre Eiganesveien 9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	5	62 388 000	62 388 000
Andre driftsmidler	5	65 507	57 885
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		62 453 507	62 445 885
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		69 523	88 774
Forskuddsbetalte kostnader		73 665	60 134
Forskuddsbetalt strøm		75 106	86 597
Andre fordringer		37 339	34 207
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		459 080	257 449
Sum omløpsmidler		714 713	527 161
SUM EIENDELER		63 168 220	62 973 046

479 Borettslaget Ytre Eiganesveien 9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital		50 417 703	50 197 811
Sum egenkapital	6	50 512 703	50 292 811
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		12 470 000	12 470 000
Sum langsiktig gjeld		12 470 000	12 470 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 258
Innbetalt strøm		21 922	20 322
Leverandørgjeld		120 690	135 859
Annen kortsiktig gjeld		42 905	47 797
Sum kortsiktig gjeld		185 517	210 235
Sum gjeld		12 655 517	12 680 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 168 220	62 973 046

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Alf Magne Berge
Styreleder

Morten Olsen
Styremedlem

Elisabeth Alsaker
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 eller 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.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	50 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640
Sum personalkostnader	57 050	45 640

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	25 845	56 595
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	122 425	84 869
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	106 834	74 601
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 358	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 486	2 157
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	69 725	54 802
6900 Elektronisk kommunikasjon	365	0
Sum	340 038	273 023

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	219 892	247 822
Andre finansielle innbet.	-7 622	-48 837
Endring disponible midler	212 270	198 985
Omløpsmidler	714 713	527 161
Kortsiktig gjeld	185 517	210 235
Disponible midler	529 196	316 926

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 388 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 388 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	62 388 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Andel av Sameiet 181 Eiganes Felles er bokført som eiendel med verdi kr 65 507.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	95 000	0	95 000
Egenkapital	50 417 703	219 892	50 197 811
Sum Egenkapital	50 512 703	219 892	50 292 811

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ytre Eiganesveien 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ytre Eiganesveien 9

Styreleder	Alf Magne Berge (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Morten Olsen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Elisabeth Alsaker (sign.)	24.02.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Ytre Eiganesveien 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-25 13:56:13 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Ytre Eiganesveien 9

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 ligger i Stavanger kommune og består av 19 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 991979751.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Alf Magne Berge

Styremedlem, Elisabeth Alsaker

Styremedlem, Morten Olsen

Varamedlem, Kjersti Kristoffersen

Varamedlem, Liv Helen Halvorsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 57 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer

Det har ikke vært utført dugnad i 2024.

Borettslaget vil delta på dugnad i 2025 som arrangeres av Sameiet Felles.

- Beboermøte

Styret arrangerte beboermøte i Ynglingen den 28. oktober 2024.

Meget god deltagelse. (18 inkl. styret)

Det ble en god dialog mellom styret og beboerne om aktuelle emner; Økonomi, vedlikehold, fellesutgifter, Lassa Living, brann- og gassinstruks, utvendig solskjerming (erfaringer), støy fra sandvolleyballbanene både ved arrangementer og på kvelder, ny TV/internettavtale, innbrudd i garasjen og i tillegg kaffe og drøs.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden :

- HMS-arbeid

Styret arbeider kontinuerlig med saker som angår HMS. Både brann- og gassintruks er gjennomgått på beboermøte. Nytt batteri er delt ut til røykvarslerne.

Borettslaget bruker et internkontrollsystem for å etterleve helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Det er et internettbasert system som inneholder aktuelle oppgaver som skal følges opp.

- Økonomi og vedlikehold/vedlikeholdsplan

Som fast innslag på alle styremøtene blir Borettslagets økonomi satt under lupen. Budsjetten styrer vedlikehold og eventuelle nye tiltak. Alle utgiftene/kostnadene ved innkjøp av varer og tjenester har steget. Det var derfor også dette året nødvendig å øke innbetaling til felleskostnadene ("husleie").

I forbindelse med utskifting av døråpnere i dørene inn til garasjen, var det nødvendig å tette huller i muren. Takk til Sven-Erik Halvorsen som gjorde jobben.

Det er skiftet utelampe på frontvegg ved leilighet til Kjersti Kristoffersen.

I tråd med vedlikeholdsplanen er det fortatt kontroll og utbedring av el-anlegg i bodområdet. Arbeidet er utført av Stavanger Installasjon. I tillegg ble gamle taklamper erstattet med ledlamper.

Bate har oppdatert vår vedlikeholdsplan etter en befaring på bygget. Denne styrer våre aktiviteter i forbindelse med vedlikehold.

Styret har også behandlet emne; dyrehold i blokken. Her viser vi til husordensreglene.

Det er foretatt rensing av heller i inngangspartiet utendørs. Arbeidet ble utført av Flotte Randaberg.

Det ble gjennomført rensing og spyling av rør i alle leilighetene.

Viking Malerservice utførte oljing av fasade (treverk) og vinduslister. Dette er det arbeidet som har kostet mest i 2024.

For å hindre unødig tråkk på platting mot vest, så er der plantet hekk ved enden av plattingen. Arbeidet er utført av Liv og Sven-Erik Halvorsen. Dette også for å gjøre plattingen mer lun. Tråkket er blitt kraftig redusert.

Det ble kjøpt inn oppslagstavle for gang nede ved heisen. Sven-Erik Halvorsen monterte denne.

Det ble forhandlet ny TV/internett avtale (som fikk sin start 01.01.25).

Vi hadde hærverk på de utvendige postkassene. Det ble anmeldelse og forsikringssak. Nye postkasser ble montert med nye og oppdaterte navneskilt. Arbeidet med bestilling og skifting av postkassene ble utført av Kaph Entreprenør, Stavanger.

Videre inngikk Borettslaget avtale med Icopal Tak om inspeksjon og eventuell utbedring av tak/deler av tak. Inspeksjon to ganger per år.

- Fellesareal/grøntareal

Fellesarealet framstår nå pent og ryddig. Vask i blokken er meget tilfredsstillende. Skifte av vaktmester (til Flotte Randaberg) har vært vellykket.

Vedtekter og ordensregler

Disse blir kontinuerlig gjennomgått. Endringer skal godkjennes på generalforsamlingen. Regler skal styre oss, ikke overstyre oss. Det må alltid være rom for endringer og bruk av sunn fornuft i tvilstilfeller.

Styrets planer fremover

- Styret bruker vedlikeholdsplanen som redskap for eventuelt å følge opp nye tiltak eller utbedre eksisterende forhold. Her må det alltid prioriteres, da økonomi spiller en vesentlig rolle.
- Det planlegges rensing av nedløpsrør fra terrassene og utskifting av noen holdere for disse.
- Det skal fortas sjekk av vifter/ventilasjon.
- Takinspeksjon og eventuelle utbedringer vil bli gjennomført i tråd med rammeavtale med firma.
- Det skal avholdes beboermøte høsten 2025.
- Beboere vil delta på dugnad i Sameiet Felles våren 25.
- HMS skal følges opp etter retningslinjer og krav i tråd med internkontroll og forskrifter
- Styret vil sikre en jevn og kontinuerlig drift av borettslaget og gjøre hverdagen for beboerne så god som mulig.

Forsikringsavtale

- Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562785
- Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker
- Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring

Løpende avtaler med leverandører

- Avtale med BATE om forretningsføring inkl. Portal hos Bate boligbyggelag
- Avtale om Bevar-HMS med Bate boligbyggelag
- Avtale om Bevar-Vedlikehold med Bate boligbyggelag
- Leveranse av TV tjeneste fra Altibox
- Serviceavtale for heis med OTIS
- Avtale om alarmmottak for heis med OTIS
- Fellesinnkjøp av fjernvarme fra Solør Bioenergi Rogaland
- Avtale om vaktmestertjenester med Flotte Randaberg (inkl. renhold)
- Avtale om utvendig vindusvask med Elite Vinduspuss AS
- Serviceavtale for VVS- teknisk arbeider med Bravida AS
- Rammeavtale om takinspeksjon med Icopal Tak
- Serviceavtale for kloakk- og overvannspumpe med Sulzer Pumps Wastewater Norway AS
- Periodisk service på individuelle gassanlegg/peis med Boliggass AS
- Nøkkelservice med NOKAS/Bate, som også oppbevarer borettslagets hovednøkkel (NOKAS)
- Serviceavtale for fjernvarmeskap i leilighetene med Bravida AS

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2025

Vedtekter for

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9, org nr 991 979 751

vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.11.2007, sist endret den 26.03.2025

1. Navn og formål

1.1 Formål

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget består av 19 andeler på gnr. 26, bnr. 654 i Stavanger kommune.

1.3 Forholdet til Sameiet 181 Eiganes Felles

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 er en del av et større sammenhengende boligområde kalt 181 Eiganes. 181 Eiganes består i tillegg av eierseksjonssameiene Sameiet 181 Eiganes nr. 11, Sameiet 181 Eiganes nr. 13, Sameiet 181 Eiganes nr. 15, Sameiet 181 Eiganes nr. 17/19 og Borettslaget Ytre Eiganesveien 7.

Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene og borettslagene («Felleseiendommen») og garasjeanlegget utgjør en egen eiendom («Garasjeeiendommen»). Hva som inngår i Garasjeeiendommen og Felleseiendommen fremgår av vedlegg 2 til disse vedtekter.

Garasjeeiendommen og Felleseiendommen eies av de ovennevnte boligselskapene i fellesskap i det tingsrettslige sameiet «Sameiet 181 Eiganes Felles».

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet 181 Eiganes Felles sine eiendommer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Sameiet Eiganes 181 Felles sine eiendommer skjer til beste for hele boligområde 181 Eiganes. Sameiet 181 Eiganes Felles skal også ellers ivareta boligselskapenes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter for Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles.

Sameiet 181 Eiganes Felles har i tillegg rett og plikt til å forestå drift av den del av Garasjeeiendommen som Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 har hjemmel til. Kostnadene ved drift, innvendig og utvendig vedlikehold og påkostninger knyttet til denne del av Garasjeeiendommen skal dekkes av Sameiet 181 Eiganes Felles. Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 skal imidlertid dekke alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og påkostninger av heis, innvendig trapper og heis-/trapperom i gnr. 26, bnr. 654.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 5 000,-.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Borettslaget kan kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret for arbeid med eierskiftet og eventuell godkjenning. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

3. Boliger og fellesareal

3.1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen for inntil tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Parkering

Hver andel i Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 har rett til å disponere én parkeringsplass og én sportsbod i Garasjeeiendommen.

Tildeling av parkeringsplasser og sportsboder, samt regler for bruk og kostnader knyttet til Garasjeeiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også områder hvor andelseier har enerett til bruk, som hage og innvendige flater av terrasse og i bod.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vask og apparater
2. brannvarsler og brannslukningsapparat inne i boligen
3. vegg, gulv og himlingsplater og innvendige flater
4. vinduer og ytterdører til boligen
5. rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, innvendige avløpsrør fram til borettslagets felles hovedrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør,

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal rense sluk på terrasse, balkonger o.l.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nevnt over, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter borettslagsloven § 5-23.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

Øvrige felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne ut fra sameiebrøken.

Kostnader til TV og internett fordeles med lik andel på hver andelseier.

Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det månedlige beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 vil bli belastet en andel av felleskostnadene for Sameiet 181 Eiganes Felles (Garasjeeiendommen og Felleseiendommen). Disse kostnader skal fordeles internt i Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 med like andel på hver andelseier.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire styremedlemmer, i tillegg til minst to og høyst tre varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett eller to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen og styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap forplikter borettslaget utad.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Generalforsamlingens form

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

Minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når andelseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av generalforsamlingen.

9.4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen for melding av saker.

9.5 Saker som skal og kan behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker til dette. Følgende saker kan likevel behandles på ordinær generalforsamling, selv om de ikke er nevnt i innkallingen:

1. saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
2. valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,
3. krav om granskning,
4. Vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre framlegg som er gjort i møte.

9.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 9-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Elektronisk kommunikasjon

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

Styret har egen emailadresse : ye9@styretmitt.no

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

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.

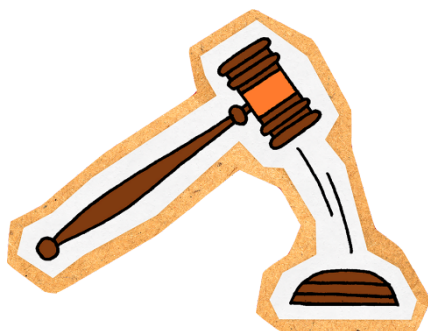
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



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
Inntekter				
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
Kostnader				
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
Finansielle poster				
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 fjernvarme 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.

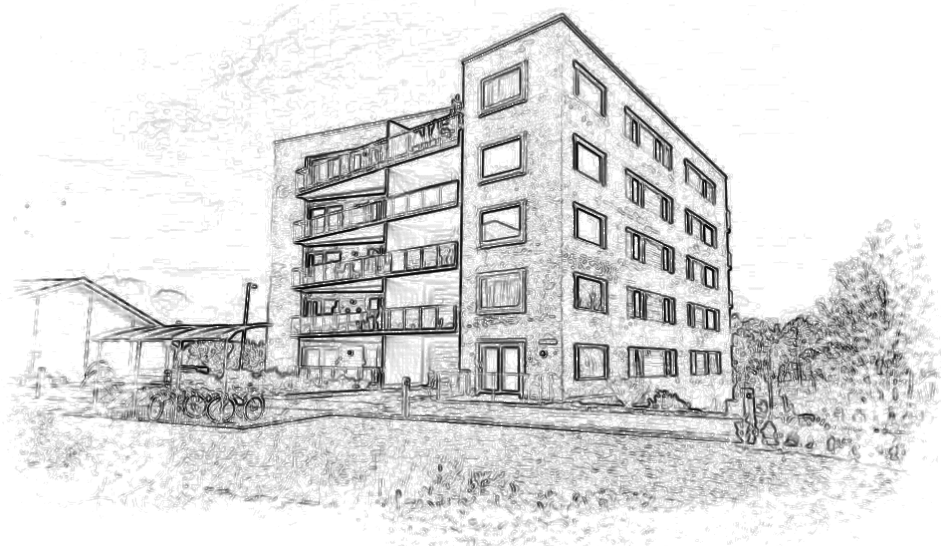
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Husordensregler for borettslaget



Vi er en del av Sameiet 181 Felles. Følgelig gjelder også [ordensreglene for Sameiet 181 Eiganes Felles](#) oss.

A. **GENERELT**

Hensikten med ordensreglene er å sikre best mulig forhold for alle beboerne. Det er derfor viktig at alle bidrar til et best mulig miljø i B/L.

B. **UTEOMRÅDER**

Uteområdene er felles med de andre blokkene og ivaretas av et eget styre hvor hver blokk er representert med styreformannen. Det henstilles likevel til alle beboere om å bidra til å holde det mest mulig ryddig rundt egen blokk, inngangspartiet i særdeleshet. Beboerne plikter å verne om planter, plener og andre ytre anlegg.

C. **GARASJEANLEGG**

Garasjeanlegget er styrt på samme måte som under punkt B. Det henstilles til alle å benytte oppmerkede bilplasser for ikke å sjenere andre. Det samme gjelder for sykler etc. Disse plasseres i sykkelrom eller i sykkelparkering ute. Alle må påse at dør til garasjeanlegget er låst.

D. **FELLESOMRÅDER INNENDØRS**

Det er viktig å holde fellesområdene ryddig og rent da dette er førsteinntrykket som møter beboerne og deres gjester. Ved eventuell møblering i fellesgang må det tas strengt hensyn til at dette skal være rømningsvei i tilfelle brann, og må derfor ikke møbleres slik at dette kan være til hinder for rømning, eller til sjenanse for naboer. Trappeoppgang/fellesområder rengjøres av eksternt rengjøringsbyrå hver 14. dag. Det må ikke plasseres sykler etc. i felles trapperom.

E. **HEIS**

Heisen må brukes med fornuft. Eventuell "hopping" i heisen utløser overhastighetsbryter og heisen stopper. Man blir da sittende fast inntil vaktelskap kommer til unnsetning. Heisen rengjøres sammen med annet fellesområde.

F. VEDLIKEHOLD

Indre vedlikehold av leiligheten holdes av hver enkelt beboer. Ytre vedlikehold på egen balkong, slik som smøring av treverk rengjøring og evt. maling av mur, holdes av hver enkelt beboer. Vaktmester kan benyttes mot godtgjørelse fra rekvirenten. Renhold og vedlikehold utenfor balkongen er fellesskapets ansvar og bestyres av styret. Det er viktig å holde slukene på balkongen rene slik at man unngår vannskader. Oppsetting av parabolantenner er forbudt. Oppsetting av evt. flaggstenger samordnes med styret.

G. RO OG ORDEN

Det forutsettes at det er ro etter kl. 23:00. Etter denne tid dempes evt. musikk etc. slik at det ikke sjenerer andre. Det er ikke tillatt å riste tepper etc. over balkong rekken. Eventuell tørkestativ plasseres mest mulig usjenert. Det tillates ikke bruk av vanlig grill på balkongen, kun gass eller elektrisk.

H. HUSDYRHOLD

Det er som hovedregel ikke tillatt med husdyrhold. Det kan likevel søkes til styret om å holde husdyr, forutsetningen er at det ikke er til sjenanse for andre beboere, og samtykke fra naboer vedlegges søknaden. Dersom det likevel skulle oppstå problemer forbeholder styret seg retten til å be om at husdyret fjernes. Beboere som har husdyr ved innflytting beholder disse.

I. VAKTMESTER

Det er opprettet avtale med felles vaktmester for alle blokkene. Denne kan også benyttes privat av den enkelte beboer, mot betaling direkte. Vaktmesteren har rutinemessige inspeksjoner på bygget (se avtale), og det kan gjøres avtale dersom man trenger hjelp til mindre ting.

J. INNGLASSEDE BALKONGER

Innglassede balkonger skal ikke møbleres på annen måte enn balkonger uten innglassing. Balkonger forblir uteområder og skal møbleres sådan. Det tillates oppheng av lameller/rullegardiner som skal følge leverandør og farge. Tillatelse må søkes styret skriftlig før montering foretas.

K. UTVENDIG SOLSKJERMING

Det tillates utvendig solskjerming for vinduer type zipSCREEN, farge sort, med leverandøranbefalt og godkjent av styret. Tillatelse må søkes styret skriftlig før bestilling og montering.

Godkjennelse skal foretas i styremøte, og søker skal informeres skriftlig om utfallet.

Det tillates solskjerming (markise) på balkonger/terrasser i øverste etasje og 1 leilighet i 1.etasje etter nærmere instruksjoner fra styret (type/farge).

Tillatelse og godkjenning etter samme retningslinjer som nevnt ovenfor.

Styret

Sist revidert og vedtatt på årsmøtet 26.april 2023 (punkt K tatt inn)

Vedtekter for

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9, org nr 991 979 751

vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.11.2007, sist endret den 26.03.2025

1. Navn og formål

1.1 Formål

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget består av 19 andeler på gnr. 26, bnr. 654 i Stavanger kommune.

1.3 Forholdet til Sameiet 181 Eiganes Felles

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 er en del av et større sammenhengende boligområde kalt 181 Eiganes. 181 Eiganes består i tillegg av eierseksjonssameiene Sameiet 181 Eiganes nr. 11, Sameiet 181 Eiganes nr. 13, Sameiet 181 Eiganes nr. 15, Sameiet 181 Eiganes nr. 17/19 og Borettslaget Ytre Eiganesveien 7.

Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene og borettslagene («Felleseiendommen») og garasjeanlegget utgjør en egen eiendom («Garasjeeiendommen»). Hva som inngår i Garasjeeiendommen og Felleseiendommen fremgår av vedlegg 2 til disse vedtekter.

Garasjeeiendommen og Felleseiendommen eies av de ovennevnte boligselskapene i fellesskap i det tingsrettslige sameiet «Sameiet 181 Eiganes Felles».

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet 181 Eiganes Felles sine eiendommer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Sameiet Eiganes 181 Felles sine eiendommer skjer til beste for hele boligområde 181 Eiganes. Sameiet 181 Eiganes Felles skal også ellers ivareta boligselskapenes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter for Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles.

Sameiet 181 Eiganes Felles har i tillegg rett og plikt til å forestå drift av den del av Garasjeeiendommen som Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 har hjemmel til. Kostnadene ved drift, innvendig og utvendig vedlikehold og påkostninger knyttet til denne del av Garasjeeiendommen skal dekkes av Sameiet 181 Eiganes Felles. Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 skal imidlertid dekke alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og påkostninger av heis, innvendig trapper og heis-/trapperom i gnr. 26, bnr. 654.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 5 000,-.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Borettslaget kan kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret for arbeid med eierskiftet og eventuell godkjenning. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

3. Boliger og fellesareal

3.1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen for inntil tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Parkering

Hver andel i Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 har rett til å disponere én parkeringsplass og én sportsbod i Garasjeeiendommen.

Tildeling av parkeringsplasser og sportsboder, samt regler for bruk og kostnader knyttet til Garasjeeiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også områder hvor andelseier har enerett til bruk, som hage og innvendige flater av terrasse og i bod.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vask og apparater
2. brannvarsler og brannslukningsapparat inne i boligen
3. vegg, gulv og himlingsplater og innvendige flater
4. vinduer og ytterdører til boligen
5. rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, innvendige avløpsrør fram til borettslagets felles hovedrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør,

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal rense sluk på terrasse, balkonger o.l.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter borettslagsloven § 5-23.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

Øvrige felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne ut fra sameiebrøken.

Kostnader til TV og internett fordeles med lik andel på hver andelseier.

Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det månedlige beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 vil bli belastet en andel av felleskostnadene for Sameiet 181 Eiganes Felles (Garasjeeiendommen og Felleseiendommen). Disse kostnader skal fordeles internt i Borettslaget Ytre Eiganesveien 9 med like andel på hver andelseier.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire styremedlemmer, i tillegg til minst to og høyst tre varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett eller to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen og styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap forplikter borettslaget utad.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Generalforsamlingens form

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

Minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når andelseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av generalforsamlingen.

9.4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen for melding av saker.

9.5 Saker som skal og kan behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker til dette. Følgende saker kan likevel behandles på ordinær generalforsamling, selv om de ikke er nevnt i innkallingen:

1. saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
2. valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,
3. krav om granskning,
4. Vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre framlegg som er gjort i møte.

9.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 9-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Elektronisk kommunikasjon

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

Styret har egen emailadresse : ye9@styretmitt.no

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Ytre Eiganesveien 9, 4022 STAVANGER

Gnr/Bnr: 26/654/0/0

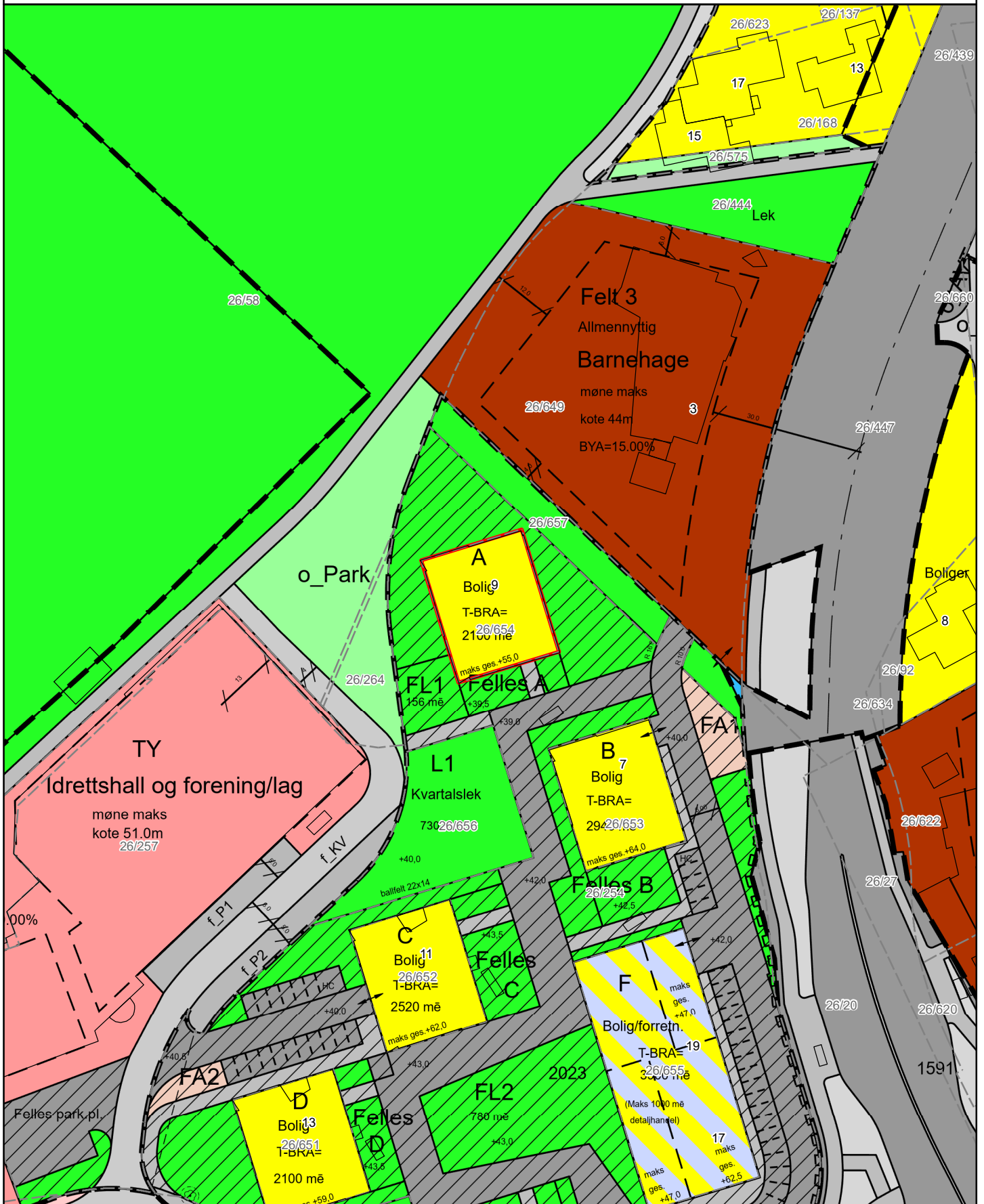
Dato: 2026-02-09

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2023

Ikrafttredelsesdato: 25.4.2005

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Ytre Eiganesveien 9, 4022 STAVANGER

Gnr/Bnr: 26/654/0/0

Dato: 2026-02-09

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2873

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune

