



**Innkalling til konstituerende årsmøte
Rykkintoppen 1 Boligsameie**

Dato 28.09.2020 kl.17:30

ADRESSE: THON HOTEL OSLOFJORD

Sandviksveien 184, 1337 Sandvika

Orientering om framdriften.

***Utbygger redegjør for videre fremdrift og om prosjektet.

BORI

v/Jan Espen Gjerde

Dir.tlf. 97 67 01 27

E-post: jeg@bori.no

Innkalling til konstituerende årsmøte for

RYKKINTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE

**28.September, kl. 17:30 Thon Hotel Oslofjord.
Sandviksveien 184, 1337 Sandvika**

Dagsorden:

- 1 Konstituering**
- 1a Valg av møteleder**
- 1b Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen**
- 1c Opptak av navnefortegnelse**
- 1d Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Forslag:

2a. Fastsettelse av navn på boligsameiet

Forslag til navn på boligsameiet foreslås Rykkintoppen 1 Boligsameie.

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

2b. Valg av revisor

Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS, Lillestrøm, foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører BORI BBL benytter.

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

2c. Valg av forretningsfører

BORI BBL er valgt som forretningsfører for sameiet. Det er Inngått avtale om forretningsførsel i 2 år – til 01.10.2022 med BORI BBL. Kontrakten kan deretter sies opp av partene med 6 mnd varsel.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

2d. Vedtekter for sameiet

Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

2.e Trivselsregler for sameiet

Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Forslag til vedtak: Godkjent

3 Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt

Sameierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt.

Det innbetales kr 3*felleskostnader (drift og kabel-tv) per seksjon som oppstartskapital (innbetalt til megler)

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4 Valg av styre

Styreleder (velges for 2 år)
Styremedlem (velges for 2 år)
Styremedlem (velges for 2 år)
Styremedlem (velges for 2 år)
Styremedlem (velges for 2 år)

2 Varamedlemmer (velges for 1 år)

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

Leverandør av tv-, ladeløsning (el-bil), entreprenør og utbygger kommer til møtet og vil informere litt i forkant av møtet.

NB – Adresseendringer hvis utleie – må meldes til BORI

NAVNESEDDEL

Skriv sameiers navn og leilighets nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn:

Seksjonsnr/ bolignr.:

På årsmøtet kan sameier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med stemmerett for hver seksjon de eier. Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på årsmøtet kan De i henhold til eierseksjonsloven § 46 møte ved fullmektig.

Ønsker De å benytte denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten nedenfor.



FULLMAKT

Jeg gir fullmakt til å møte på årsmøtet i Rykkintoppen 1 Boligsameie

Seksjonsnr/bolignr:

.....
(underskrift fra seksjonseier)

.....
(gjenta med blokkbokstaver)

VEDTEKTENE ER UTARBEIDET I FORBINDLSE MED SALG. DE ER Å BETRakte SOM FORELØPIGE. DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING MV.

Forslag til vedtekter

for

Rykkinntoppen 1 Boligsameie

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

(vedlegg 1: Rykkinntoppen 1 garasjesameie)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.....

§ 1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Rykkinntoppen 1 Boligsameie. Sameiet er organisert som seniorboliger med minimumskrav til alder på 60 år eller nedsatt funksjonsevne.

Sameiet består av 44 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i eiendommen gnr. 94 bnr 739 i Bærum Kommune. Under bygget er det etablert et felles garasjeanlegg for boligene med totalt 50 parkeringsplasser, boder og teknisk rom. Det er tilgang til 2 heiser fra garasjeanlegget til boligene.

Garasjeanlegg med tilhørende bod areal organiseres som en næringsseksjon, hvor hver kjøper av garasjeplass har en andel (1/51) del i seksjon N45. Rykkinntoppen 1 Boligsameie eier andelen som gir rett til adkomst, alle boder, tekniske rom, fellesfunksjoner mv, samt 5 gjesteparkingsplasser i garasjeanlegget.

Det er 2 HC-plasser i garasjekjeller, jfr p. 2-2.

Andel som gir rett til bod, gjesteplasser og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

Boligseksjonene i Rykkinntoppen Boligsameie 1 og 2 har rett til bruk av «felleseiendom» syd for Helseheimen i henhold til reguleringsbestemmelser. Etter ferdigstilling av ny adkomstvei skal Rykkinntoppen boligsameie 1 og 2 (bnr 739 og 740) dekke 50 % av kostnadene til drift og vedlikehold av veien. Resterende dekkes av Helseheimen. Kostnadene sameiene imellom fordeles etter enhetsbrøk. Se utdrag fra avtale rundt bestemmelser om vei og trafo etter § 10 i disse vedtektene.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter private utearealer. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreingspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplass (er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene i kjeller og første etasje er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har hatt tilgang til en HC-plass som de ikke lenger har behov for, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). Se vedlegg 1, *vedtekter garasjesameie*.

2-3 Krav til alder for å erverve

Boligene kan kun erverves av eller overdras til personer som har fylt 60 år, eller som personer som på grunn av bevegelseshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har eller vil få behov for å bo i en bolig med særskilte behovstilpassede løsninger.

2-4 Felles bruk

Rykkinntoppen 1 Boligsameie og Rykkingtoppen 2 Boligsameie bruker gjesteparkeringene i begge sameiene i felleskap. Rykkingtoppen 2 Boligsameie kan bruke uteareal tilhørende Rykkingtoppen 1 Boligsameie, bl.a lekeplass og uteoppholdsareal. Kostnader til drift av uteareal til felles bruk deles forholdsmessig etter antall enheter.

2-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Se vedlegg 1, *vedtekter garasjesameie*

3. Bruken av seksjonene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Fasader, balkonger og takterrasse.

Sameiets styre bestemmer i hvilken grad det skal tillates å montere/sette opp utelamper, markiser, persiener, solskjerming, parabolantenner, varmepumpe eller lignende installasjoner på/i boligseksjonenes balkonger. Leiligheter med takterrasser er ansvarlig for at evt vegetasjon ivaretas på en forsvarlig måte, eksempelvis at vanning av evt planter o.l. ikke volder skade på felles bygningsmasse o.l.

Kostnader til de-og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere, herunder næring, har montert, slik som sol/vindavskjerming, parabol, varmepumpe skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den enkelte seksjon.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Tillbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må det søkes skriftlig til styret og godkjennes før byggemelding sendes.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Seksjonseier plikter å gi tilgang til seksjonen til utbedring og vedlikehold på fellesanlegg.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/ installasjoner felles for boligene.

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

Denne retten omfatter bl.a. oppsetting av stillas ved utførelse av arbeid på fasader o.l

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, forsikring, renovasjon, vann og avløp (kaldtvann kan avregnes om styret finner det formålstjenlig), drift av fellesarealer, o.l

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer i garasjeanlegg fordeles seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres. Styret fastsetter pris pr plass.

(4) Kabel-tv og Internett fordeles med lik andel til hver boligseksjon.

(5) Oppvarming skjer via jordvarmeanlegg. Forbruk tilhørende hver enkelt enhet avregnes mot innbetalt a-kontobeløp 1-2 ganger pr år. Kaldtvann kan også avregnes om styret finner det formålstjenlig.

(6) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og en til to (1-2) andre medlemmer med en til to (1-2) varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Såfremt det ikke velges eget styre for næringsseksjonen (garasjeanlegget) er det styrefellesskap mellom sameiet og næringsseksjonen.

7-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Næringsseksjonen har ikke stemmerett.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med 2 årig forretningsføreravtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

Utdrag fra terdjepartsavtale;

7. VEDLIKEHOLDSKOSTNADER TIL VEI

Byggeprosjektet på Boligeiendommen vil medføre at EB for egen regning bygger en ny adkomstvei over Institusjonseiendommen. Etter ferdigstillingen av adkomstveien, skal Boligeiendommen dekke 1/2 av fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader, mens Institusjonseiendommen skal dekke 1/2. Unicare bekrefter at man er innforstått med å dekke disse kostnadene som et tillegg til leien. HE skal ha fullmakt til å forestå drift og vedlikehold av adkomstveien. Boligeiendommens rett til å benytte den nybygde adkomstveien og tilhørende plikt til å dekke 1/2 av kostnadene skal nedfelles i en enkel veiavtale som skal være tinglyst på Boligeiendommen og Institusjonseiendommen før rivning av Rivningsarealet kan finne sted. EB skal innta nødvendige bestemmelser om betaling for drift og vedlikehold av adkomstveien i seksjoneringsdokumentasjon til kjøperne av Boligeiendommen.

8. VEDLIKEHOLDSKOSTNADER FOR TRAFØ

Eksisterende trafo på Institusjonseiendommen betjener kun Institusjonseiendommen. Drift- og vedlikeholdskostnadene til den eksisterende trafoen dekkes i sin helhet av Unicare som et tillegg til leien.

I forbindelse med rivningsarbeidene vil eksisterende trafo fjernes, og det vil i Erstatningsarealet bli bygget en ny trafo som betjener både Boligeiendommen og Institusjonseiendommen. Drift- og vedlikeholdskostnadene til denne nye trafoen skal fordeles mellom Boligeiendommen og Institusjonseiendommen med 50 % på hver. Unicare bekrefter at man er innforstått med å dekke disse kostnadene som et tillegg til leien. Unicare har ingen vedlikeholdskostnader på Trafo i dag.

Unicare skal heller ikke ha noen drifts- eller vedlikeholdskostnader for Trafoen eller rommet trafo står i en periode på 10 år fra signatur av denne avtale. HE skal ha fullmakt til å forestå drift og vedlikehold av trafoen. Boligeiendommens rett til å benytte trafoens kapasitet og tilhørende plikt til å dekke 50 % av drifts- og vedlikeholdskostnadene skal nedfelles i en enkel avtale som skal være tinglyst på Boligeiendommen og Institusjonseiendommen før rivning av Rivningsarealet kan finne sted. EB skal innta nødvendige bestemmelser om betaling for drift og vedlikehold av trafoen i seksjoneringsdokumentasjon til kjøperne av Boligeiendommen.

Vedlegg 1.

**Foreløpig vedtekter for Rykkinntoppen 1 Garasjesameie. Vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg, de er å betrakte som foreløpige. Det tas forbehold om endringer i forbindelse med seksjonering mv.
[Vedtatt/endret dato]**

§ 1

Navn, eiendom og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Rykkinntoppen 1 Garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 94, bnr. 739, snr. 45, i Bærum kommune («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av parkeringsplasser, kjørebane, boder og tekniske rom.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg og bod areal med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Rykkinntoppen 1 Boligsameie, som ligger over garasjeanleggene og bodarealene.

Bak Rykkinntoppen 1 Boligsameie og Rykkinntoppen 1 Garasjesameie («Prosjektet») står Eineåsen Bolig 1 AS («Utbygger»).

§ 2

Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 51 andeler i snr. 45,

Sameiebrøken, som fordeler seg som følger;

50 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/51

1 andel for boder, tekniske rom, gjesteparkering, andre fellesrom og andre fellesfunksjoner.

Rykkinntoppen 1 Boligsameie eier andelen som gir rett til adkomst, alle boder, tekniske rom, fellesfunksjoner mv. Rykkinntoppen 1 Boligsameie eier og disponerer videre 5 parkeringsplasser til gjesteparkering i garasjeanlegget.

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.

Rykkinntoppen 1 Boligsameie og den enkelte seksjonseier i Rykkinntoppen 1 Boligsameie har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger boligen ved salg. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Ved salg av garasjeplass med tilknyttet bod, må bod og garasjeplass overlates til ny seksjonseier. Kjøper må overlate sin frittstående bod til selger av garasjeplassen med bod i bakkant. Styret og forretningsfører skal få melding om ny eier av garasjeplassen.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Garasjelegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i Rykkinntoppen 1 Boligsameie og tildeles av utbygger. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike bodene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 4 og § 5.

Garasjelegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjelegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjelegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjelegget.

§ 3 Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Utbygger har rett til å disponere fritt over (inkl. omsette) usolgte andeler (parkeringsplasser), både internt og eksternt. Denne bestemmelsen kan ikke endres eller fjernes uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger så lenge utbygger eller utbyggers rettsetterfølger eier en eller flere andeler i N45.

§ 4 HC-plasser og lading av el-bil

Garasjelegget har parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass og evt bodplass som ligger i tilknytning til av parkeringsplassen til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det vil bli lagt opp til ladepunkter på parkeringsplassene i garasjelegget. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 5**Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Rykkinntoppen 1 Boligsameie og Rykkingtoppen 2 Boligsameie.

Andel som gir rett til gjesteplasser, bod og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

Boder og garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av bod eller garasjeplass.

Garasjeplasser med tilhørende bod bak kan kun selges til seksjonseier i Rykkinntoppen 1 Boligsameie som har frittliggende bod. Dette fordi man ved salg av garasjeplass også må bytte bod da man ikke kan ha bod i bakkant av en garasjeplass man ikke selv eier.

§ 6**Felleskostnader**

1) Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

Garasjeport

Nøkkelåpner

Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene og bodene.

Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget

Oppmerking av p-plasser

Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Rykkinntoppen 1 Boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømmuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. Endelig løsning for fakturering av el-bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning.

§ 7

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av garasjeanlegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold påhviler Rykkinntoppen 1 Boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

§ 8

Styret

Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre. Styret i Rykkinntoppen 1 Boligsameie drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt.

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonsameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, eierseksjonsameiets vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Rykkinntoppen 1 Boligsameie. De første tre årene etter at Rykkinntoppen 1 Boligsameie og garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.

Sameiet følger vedtektene i Rykkinntoppen 1 Boligsameie der annet ikke er angitt.

§ 9

Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

Rykkintoppen 1 Boligsameie

Normalbudsjett 2020 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

aug.20

UTKAST

Konto	Inntekter		Kommentar:
3600	Felleskostnader drift	1 500 000	
6290	Oppvarming	272 328	kr. 7,- pr kvm avregnes
3630	Kabel-TV/bredbånd	166 320	315,- pr mnd pr enhet
	Sum inntekter	1 938 648	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	8 000	
5330	Styre honorar	44 000	
6710	Forretningsfører honorar	86 000	
6700	Kostnader til sameier	62 400	Veidrift???
5400	Arbeidsgiveravgift	6 204	
6200	Elektrisk energi	40 000	Fellesareal
6290	Fjernvarme	389 040	30% umålt forbruk
7500	Forsikringer	132 000	3 000 pr enhet pr år
7760	Kommunale avgifter	528 000	12 000 pr enhet pr år
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	130 000	
Note 2	Andre driftskostnader	383 470	
	Sum kostnader	1 809 114	
	Inntekter - kostnader	129 534	6,68 %
	Endring av disponible midler pr 31.12.	129 534	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	416 580	oppstartskapital til sameiet 3x felleskostnader
	Endring av disponible midler	546 114	
	Antall boliger	44	
	Sum m2 BRA bolig	3 242 kvm	
	Driftskostnader pr m2 / mnd, gj.snitt	50 kr/mnd	
	Driftskostnader pr m2 / uten fjernvarme	43	

Kommentarer:

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla: Forsikring, strøm, driftsavtaler, TV /bredbånd iht avtale, fjernvarme, kommunale avgifter og serviceavtaler er stipulert. Avregning av fjernvarme be belastes hver enkelt eier på avregningstidspunktet.

Rykkintoppen 1 Boligsameie

Note 1

Rep og vedlikehold

6600	Større vedlikeholdskostnader	0	0
6601	Bygninger	10 000	
6602	Parkeringsløsning	30 000	
6603	Elektro	10 000	
6604	Utvendig vedlikehold	10 000	
6605	Heis	30 000	Serviceavtale
6614	Brannsikring	20 000	Serviceavtale
6613	Ventilasjon	20 000	
	Sum rep og vedlikehold	130 000	

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	0	
6500	Verktøy og redskaper	0	
6340	Lyspærer og sikringer	1 500	
6950	Kabel TV anlegg / Internett	166 320	
6780	Vaktmester/driftsavtaler	65 000	
6781	Renholdskostnader	65 000	
6782	Snøbrøyting,	65 000	
6800	Kontorrekvisita	0	
6860	Møter, kurs	10 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	5 000	
6875	Årsmøte	5 000	
6880	Adm kostn	0	
7770	Bank og kortgebyr	650	
	Sum driftskostnader	383 470	

Antall boliger **44**

Snr	Areal m² BRA	Sum fellesk. pr mnd	Kabel-tv pr mnd	Fjernvarme pr mnd	Totale felleskost pr mnd
1	74,3	2 865	315	520	3 700
2	57,5	2 217	315	403	2 934
3	74,6	2 876	315	522	3 713
4	56,8	2 190	315	398	2 902
5	65,3	2 518	315	457	3 290
6	75,1	2 895	315	526	3 736
7	67,2	2 591	315	470	3 376
8	98,5	3 798	315	690	4 802
9	58,6	2 259	315	410	2 984
10	57,5	2 217	315	403	2 934
11	57,7	2 225	315	404	2 943
12	95,5	3 682	315	669	4 665
13	67,2	2 591	315	470	3 376
14	75,1	2 895	315	526	3 736
15	88,8	3 424	315	622	4 360
16	57,4	2 213	315	402	2 930
17	74,6	2 876	315	522	3 713
18	56,8	2 190	315	398	2 902
19	65,3	2 518	315	457	3 290
20	95,5	3 682	315	669	4 665
21	57,7	2 225	315	404	2 943
22	57,5	2 217	315	403	2 934
23	117,0	4 511	315	819	5 645
24	58,6	2 259	315	410	2 984
25	68,0	2 622	315	476	3 413
26	75,1	2 895	315	526	3 736
27	88,8	3 424	315	622	4 360
28	57,5	2 217	315	403	2 934
29	74,6	2 876	315	522	3 713
30	56,8	2 190	315	398	2 902
31	66,4	2 560	315	465	3 340
32	96,4	3 717	315	675	4 706
33	117,2	4 519	315	820	5 654
34	57,5	2 217	315	403	2 934
35	57,5	2 217	315	403	2 934
36	59,2	2 282	315	414	3 012
37	68,0	2 622	315	476	3 413
38	91,2	3 516	315	638	4 470
39	110,1	4 245	315	771	5 331
40	96,4	3 717	315	675	4 706
41	57,7	2 225	315	404	2 943
42	117,0	4 511	315	819	5 645
43	57,5	2 217	315	403	2 934
44	59,2	2 282	315	414	3 012
	3 242,2				