

Sameiet Steinsfjorden Terrasse

Sandvika, 10.02.2025

TIL SEKSJONSEIERE INVITASJON TIL KONSTITUERENDE MØTE

Tid: Tirsdag 18.02.2025 kl. 17:00

Sted: Digitalt møte - Link: <https://meet.google.com/cgk-sxkt-jku>

Følgende saker skal behandles:

1. Konstituering

Valg av møteleder, valg av protokollfører, registrering av stemmeberettigede, valg av protokollvitne og godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2. Kort orientering om sameiets organisering

Seksjonering
Sameiet/seksjonseiers ansvar
Styret
Forretningsfører
Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Fastsettelse av sameiets vedtekter

Forslag til vedtekter er vedlagt.
Endringer er merket med rødt.
Forslag til vedtak: Vedlagte vedtekter godkjennes.

4. Driftsbudsjett og felleskostnader

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år. Se vedlagte driftsbudsjett.
Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Valg av revisor

Forslag til vedtak: KPMG AS velges som revisor.

6. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

6.1 Valg styreleder

Forslag til vedtak: Nils-Jostein Helland velges for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Reidar Engebretsen, Siv Merete Kielland og Jan Ole Bye Woldstad velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem(er)

Med hilsen

For Sameiet Steinsfjorden Terrasse

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Ole Kvigne

Eiendomsforvalter

VEDTEKTER

for

Sameie Steinsfjorden Terrasse

Vedtektene er fastsatt på konstituerende møte _____

1.1 Navn

1.2 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er sameie Steinsfjorden Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.06.2024

Sameiet består av 180 boligseksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på 5 blokker, på gnr. 192, bnr. 126 i Hole kommune. Felles garasjeanlegg, sykkelparkeringsplasser, boder, tekniske rom, heisrom med tilgang fra blokkene, egne utleieboliger samt fellesrom til leie for seksjonseierne. Det blir anlagt felles gjesteparkering, HC-plass, interne stikkveier, lekeplass og søppelanlegg på tomten.

Alle leilighetene (blokkene) i første etasje får plattingene tinglyst som private tilleggsdeler (tillegg grunn TG).

Endelig organisering av garasje og sameiet er ikke endelig vedtatt, og utbygger forbeholder seg retten til å velge organiseringsform.

Det vurderes om noen av boligene organiseres som andeler i et borettslag, men dette er ikke endelig avklart.

Sameiet vil være med å drifte og vedlikeholde eventuelle carpool løsningen som er felles for hele området til Steinsfjorden Terrasse.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser/hager inngår i bruksenhetene for bolig. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen. **Med unntak av følgende seksjoner som skal ha følgende brøk: snr. 9 brøk: 142, snr. 10 brøk: 115, snr. 11 brøk: 46, snr. 12 brøk: 46, snr. 13 brøk: 46 snr. 14, brøk: 46 og snr. 19 brøk: 115.**

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene 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 sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet. Seksjonseier plikter å gi styret/forretningsfører beskjed om fremleie, slik at styret/forretningsfører til enhver tid har oversikt over hvem som blir i sameiet. Ved registrering av fremleie belastes eier et gebyr til forretningsfører for sameiet.

- (3) Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. **Med unntak av Borettslag NN som kan erverve og eie opptil 70 seksjoner i sameiet**
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

P-plasser tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser). Seksjonseierne med rett til parkering gjennom eierskap i næringsseksjon parkering, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet 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).

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

- (1) 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.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, og eventuelt abonnement dekkes av den enkelte seksjonseier.
- (3) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere.

2-4 Rettslig råderett over garasjer

Garasjeplasser kan bare selges og leies ut til seksjonseiere av sameie Steinsfjorden Terrasse. 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. Seksjonseiere kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget organiseres som en næringsseksjon snr. 1, med ideelle andeler 1/xxx. Alle seksjonseiere som har en ideell andel i næringsseksjonen har rett til en bestemt parkeringsplass i næringsseksjonen. Ved omsetning av garasjeplasser tillates fritt oppløsning av realkoblingen mot at denne ved samme skjøte knyttes til kjøper sin seksjon.

Det er kun seksjonseiere 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.

Utbygger tildeler garasjeplassene og har rett til å disponere fritt over (inkl. omsette) usolgte andeler (parkeringsplasser). Det er ikke bytterett av garasjeplass med unntak av punkt 2-2.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. 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 garasjeanlegget.

Andel som gir rett bod er ikke omsettelig, og eies av sameie Steinsfjorden Terrasse.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
- (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.
- (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i punkt 3-1(4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.
- (6) Blokkleiligheter i 1. etasje kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjenning av styret. Membranen til garasjeanlegget kan skades og seksjonseier vil bli ansvarlig for evt. skader opp mot sameiet. Sameiet har ansvar for vedlikehold og stell av eventuelle blomsterkasser/ levegger eller lignende installasjoner ut mot fellesareal ved inngangspartiet på blokkene.
- (7) Alle eventuelle blomsterkasser på garasjedekke er fellesareal og beplantes og vedlikeholdes av sameiet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.
- (6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseiere.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonen 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 vedlikehold av brann-/sprinkelanlegg, drift og vedlikehold av oppvarming/fyrkjele, og ventilasjonsanlegg i felles garasjeanlegg i boligblokkene.
- (4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen 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 seksjonen.

- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet 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.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Å-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

- (2) Kostnader til bredbånd og kabel-tv fordeles likt pr seksjon.

- (3) Oppvarming og varmtvann i seksjonene beregnes etter måler i hver seksjon.

Umålt forbruk av varmetap i blokkene skal dekkes av seksjonseierne i blokkene etter blokkenes samlede sameiebrøk (BRA).

- (4) Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.
- (5) Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles etter fordelingsbrøk eller BRA. Dette vil kunne avleses av en undermåler dersom denne er installert.
- (6) Garasjeplass faktureres pr plass med en sum fastsatt av styret. Dette dekker utgifter til blant annet: Garasjeport, nøkkelåpner, oppmerking, feiing og rengjøring av p-plasser oa.
- (7) Andel av kostnader for drift av fellesarealer tilknyttet eventuell velforeningen fordeles med lik sum på hver seksjonseier.
- (8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren 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 seksjonseiere i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseier 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 sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.~~

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiere oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseieres 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

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med en til to varamedlemmer. Styret i sameie Steinsfjorden Terrasse drifter og forvalter næringsseksjonen i sameiet.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) 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.
- (4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) 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

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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 seksjonseierene og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierene 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.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) 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.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) 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.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles og fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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 er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet. Styret i sameie Steinsfjorden Terrasse drifter og forvalter næringsseksjonen.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterendebruksenheter
 - 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 annetformål eller omvendt
 - e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annetpunktum
 - 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 besluttet, 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:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- 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 forretningsfører, heisleverandør, drift ol. Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen, inntil alle byggetrinn er ferdigstilt.

Sameiet Steinsfjorden Terrasse			
FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 2025 (et helt år)			
Inntekter			
3601	Felleskostnader	4 500 000	
3602	Kabel-tv og bredbånd - kr 449,- pr. mnd	969 840	
3604	Felleskostander garasje plass - kr 150,- pr. mnd	324 000	5 793 840
Utgifter			
Lønn, styrehonorar, arbeidsg.avg.m.m:			
5000	Styrehonorar	50 000	
5400	Arbeidsgiveravgift	7 050	57 050
Kostnad lokaler			
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l. (felles)	50 000	
6330	Vaktmestertjenester	200 000	
6340	Lys, varme, varmt vann (Felles)	100 000	
6360	Renhold	350 000	
6390	Annen kostnad lokaler	100 000	
6391	Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	450 000	
6395	Sommer- og vinterkostnader	300 000	1 550 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale			
6580	Andre driftsmidler	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold			
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	150 000	
6610	Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	150 000	300 000
Annen driftskostnad			
6710	Forretningsførerhonorar	292 000	
6711	Honorar administrative tjenester	10 000	
6790	Annen fremmed tjeneste	10 000	
6800	Kontorrekvisita	10 000	
6820	Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	10 000	
6940	Porto og andre forsendelseskostnader	10 000	
6980	Elektroniske fellesavtaler	970 000	
7500	Forsikringspremie	500 000	
7770	Bank og kortgebyrer	10 000	
7772	Andre gebyrer	10 000	
7781	Kostnader for bomiljøtiltak	30 000	1 862 000
Resultat			1 924 790

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av ABBL basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene som blir fakturert direkte fra leverandør er:

- Kostnader ved varmeanlegg som leverer energi til romoppvarming og varmtvann. Disse vil bli fordelt til den enkelt leilighet etter målt forbruk

- Eget strømforbruk og nettleie.

- Kommunale gebyrer og avgifter (Vann/avløp og renovasjon). Avgifter og gebyrer er ikke beregnet for den enkelte boenhet, men vil bli beregnet av kommunen etter ferdigstilling.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

Utarbeidet pr 19.11.2024

Sameiet Steinsfjorden Terrasse

Felleskostander pr. seksjon pr. mnd					
Snr.:	Brøk	Pr.mnd	Felleskostander	Kabel-tv og bredbånd	Garasje
1	101	3 110	2 511	449	150
2	57	2 016	1 417	449	150
3	86	2 737	2 138	449	150
4	86	2 737	2 138	449	150
5	86	2 737	2 138	449	150
6	86	2 737	2 138	449	150
7	57	2 016	1 417	449	150
8	54	1 941	1 342	449	150
9	142	4 129	3 530	449	150
10	115	3 458	2 859	449	150
11	46	1 743	1 144	449	150
12	46	1 743	1 144	449	150
13	46	1 743	1 144	449	150
14	46	1 743	1 144	449	150
15	46	1 743	1 144	449	150
16	46	1 743	1 144	449	150
17	46	1 743	1 144	449	150
18	46	1 743	1 144	449	150
19	115	3 458	2 859	449	150
20	101	3 110	2 511	449	150
21	57	2 016	1 417	449	150
22	86	2 737	2 138	449	150
23	86	2 737	2 138	449	150
24	86	2 737	2 138	449	150
25	86	2 737	2 138	449	150
26	74	2 439	1 840	449	150
27	85	2 712	2 113	449	150
28	86	2 737	2 138	449	150
29	86	2 737	2 138	449	150
30	86	2 737	2 138	449	150
31	86	2 737	2 138	449	150
32	69	2 314	1 715	449	150
33	101	3 110	2 511	449	150
34	57	2 016	1 417	449	150
35	86	2 737	2 138	449	150
36	86	2 737	2 138	449	150
37	86	2 737	2 138	449	150
38	86	2 737	2 138	449	150
39	74	2 439	1 840	449	150
40	85	2 712	2 113	449	150
41	85	2 712	2 113	449	150
42	74	2 439	1 840	449	150
43	86	2 737	2 138	449	150
44	86	2 737	2 138	449	150
45	86	2 737	2 138	449	150
46	86	2 737	2 138	449	150
47	74	2 439	1 840	449	150
48	85	2 712	2 113	449	150
49	155	4 452	3 853	449	150
50	74	2 439	1 840	449	150
51	86	2 737	2 138	449	150
52	86	2 737	2 138	449	150
53	74	2 439	1 840	449	150
54	85	2 712	2 113	449	150
55	85	2 712	2 113	449	150
56	74	2 439	1 840	449	150

Sameiet Steinsfjorden Terrasse

Felleskostander pr. seksjon pr. mnd					
Snr.:	Brøk	Pr.mnd	Felleskostander	Kabel-tv og bredbånd	Garasje
57	86	2 737	2 138	449	150
58	86	2 737	2 138	449	150
59	86	2 737	2 138	449	150
60	86	2 737	2 138	449	150
61	74	2 439	1 840	449	150
62	85	2 712	2 113	449	150
63	132	3 881	3 282	449	150
64	71	2 364	1 765	449	150
65	71	2 364	1 765	449	150
66	74	2 439	1 840	449	150
67	85	2 712	2 113	449	150
68	85	2 712	2 113	449	150
69	74	2 439	1 840	449	150
70	86	2 737	2 138	449	150
71	86	2 737	2 138	449	150
72	86	2 737	2 138	449	150
73	86	2 737	2 138	449	150
74	75	2 464	1 865	449	150
75	85	2 712	2 113	449	150
76	155	4 452	3 853	449	150
77	74	2 439	1 840	449	150
78	85	2 712	2 113	449	150
79	85	2 712	2 113	449	150
80	74	2 439	1 840	449	150
81	71	2 364	1 765	449	150
82	71	2 364	1 765	449	150
83	71	2 364	1 765	449	150
84	71	2 364	1 765	449	150
85	74	2 439	1 840	449	150
86	85	2 712	2 113	449	150
87	44	1 693	1 094	449	150
88	110	3 334	2 735	449	150
89	110	3 334	2 735	449	150
90	110	3 334	2 735	449	150
91	110	3 334	2 735	449	150
92	72	2 389	1 790	449	150
93	72	2 389	1 790	449	150
94	110	3 334	2 735	449	150
95	110	3 334	2 735	449	150
96	111	3 359	2 760	449	150
97	116	3 483	2 884	449	150
98	72	2 389	1 790	449	150
99	83	2 662	2 063	449	150
100	83	2 662	2 063	449	150
101	94	2 936	2 337	449	150
102	63	2 165	1 566	449	150
103	55	1 966	1 367	449	150
104	55	1 966	1 367	449	150
105	55	1 966	1 367	449	150
106	83	2 662	2 063	449	150
107	83	2 662	2 063	449	150
108	55	1 966	1 367	449	150
109	55	1 966	1 367	449	150
110	63	2 165	1 566	449	150
111	92	2 886	2 287	449	150
112	94	2 936	2 337	449	150

Sameiet Steinsfjorden Terrasse

Felleskostander pr. seksjon pr. mnd					
Snr.:	Brøk	Pr.mnd	Felleskostander	Kabel-tv og bredbånd	Garasje
113	63	2 165	1 566	449	150
114	55	1 966	1 367	449	150
115	55	1 966	1 367	449	150
116	55	1 966	1 367	449	150
117	83	2 662	2 063	449	150
118	83	2 662	2 063	449	150
119	55	1 966	1 367	449	150
120	55	1 966	1 367	449	150
121	207	5 745	5 146	449	150
122	79	2 563	1 964	449	150
123	89	2 812	2 213	449	150
124	112	3 383	2 784	449	150
125	83	2 662	2 063	449	150
126	83	2 662	2 063	449	150
127	55	1 966	1 367	449	150
128	113	3 408	2 809	449	150
129	110	3 334	2 735	449	150
130	64	2 190	1 591	449	150
131	53	1 917	1 318	449	150
132	126	3 731	3 132	449	150
133	110	3 334	2 735	449	150
134	64	2 190	1 591	449	150
135	53	1 917	1 318	449	150
136	126	3 731	3 132	449	150
137	110	3 334	2 735	449	150
138	64	2 190	1 591	449	150
139	53	1 917	1 318	449	150
140	126	3 731	3 132	449	150
141	110	3 334	2 735	449	150
142	64	2 190	1 591	449	150
143	53	1 917	1 318	449	150
144	126	3 731	3 132	449	150
145	110	3 334	2 735	449	150
146	64	2 190	1 591	449	150
147	53	1 917	1 318	449	150
148	126	3 731	3 132	449	150
149	110	3 334	2 735	449	150
150	64	2 190	1 591	449	150
151	53	1 917	1 318	449	150
152	126	3 731	3 132	449	150
153	110	3 334	2 735	449	150
154	64	2 190	1 591	449	150
155	53	1 917	1 318	449	150
156	126	3 731	3 132	449	150
157	110	3 334	2 735	449	150
158	64	2 190	1 591	449	150
159	53	1 917	1 318	449	150
160	126	3 731	3 132	449	150
161	138	4 030	3 431	449	150
162	64	2 190	1 591	449	150
163	53	1 917	1 318	449	150
164	140	4 080	3 481	449	150
165	110	3 334	2 735	449	150
166	64	2 190	1 591	449	150
167	53	1 917	1 318	449	150
168	126	3 731	3 132	449	150

Sameiet Steinsfjorden Terrasse

Felleskostander pr. seksjon pr. mnd					
Snr.:	Brøk	Pr.mnd	Felleskostander	Kabel-tv og bredbånd	Garasje
169	110	3 334	2 735	449	150
170	64	2 190	1 591	449	150
171	53	1 917	1 318	449	150
172	126	3 731	3 132	449	150
173	110	3 334	2 735	449	150
174	64	2 190	1 591	449	150
175	53	1 917	1 318	449	150
176	126	3 731	3 132	449	150
177	110	3 334	2 735	449	150
178	64	2 190	1 591	449	150
179	53	1 917	1 318	449	150
180	110	3 334	2 735	449	150
181		-	-	-	-