

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Ballerud Hageby Sameie

Møtedato: 10.04.2026

Møtetidspunkt: 15.00

Møtested: Digitalt

Til stede: : Prosjekt Ballerud AS, v/ Selvaag Bolig Ballerud AS v/ Lars Lund Mathisen, Geir Håvard Liengen og Erlend Rølles, hjemmelshaver til samtlige seksjoner

Styret v/ Lars Lund Mathisen, Geir Håvard Liengen og Erlend Rølles

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Geir Liengen foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Prosjekt Ballerud AS, v/ Lars Lund Mathisen, Geir Håvard Liengen og Erlend Rølles, hjemmelshaver til samtlige 136 seksjoner

Samtlige seksjoner representert

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Geir Håvard Liengen foreslått, og som protokollvitne ble Lars Lund Mathisen og Erlend Rølles foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Sammenslåing av Ballerud Hageby Sameie Ballerud Hageby B6 Sameie

EIENDOMMENE

Ballerud Hageby er i dag oppdelt i 2 grunneiendommer.

Gnr. 12 bnr. 119, Bærum; Ballerud Hageby Sameie, som består av 132 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (boder) og 1 næringsseksjon parkering

Gnr. 12 bnr. 28, Bærum; Ballerud Hageby B6 Sameie, som består av 31 boligseksjoner

FORHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN - SALGSPROSPEKT

Det er i salgsmateriell fra utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS, forutsatt at prosjektet er organiseres som ett eierseksjonssameie for Felt B3- B5 og B6, samtlige 1. kjøpere er kjent med dette gjennom informasjon gitt i salgsmateriell og på informasjonsmøte med kjøperne.

SAMMENSLÅING

Utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS ønsker på denne bakgrunn at Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie reseksjoneres og sammenslås til ett eierseksjonssameie.

Sammenslåing fremstår som formålstjenlig i forhold til fremtidig drifts og og forvaltning av prosjektet. Sameiene deler teknisk infrastruktur (fjernvarme, vann og avløp). Seksjonseiere i Ballerud B6 Sameie vil ha p-plasser i næringsseksjon parkering i Ballerud Hageby Sameie. Ballerud Hageby B6 Sameie har disponerer bodareal i Ballerud Hageby Sameie. Sameiene har også gjensidig bruks og adkomstrett til felles uteareal, sykkeparkerings og sykkelverksted. Sameiene vil med sammenslåing kunne oppnå stordriftsfordeler på enkelteavtaler tjenester, fellesarealer blir felles for alle boenhetene og samarbeidet og fremtidig vedlikehold for bygningsmassen vil være enklere.

Etter sammenslåing vil sameiet bestå av 167 boligseksjoner.

Prosessen med sammenslåing styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må begge sameier vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA-I. Seksjonens eierbrøken teller vil være uendret, mens nevneren endres til total BRA-I for Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. De to sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter. Endringen blir i det vesentlige nytt navn; Ballerud Hageby Sameie og tilpasses til rett antall seksjoner, samt enkelte andre endringer. Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas sammen med sammenslåingen.

Sammenslåingen sees på som å tilfredsstillende kontraktsvilkår ved salg.

Alle kostnader i forbindelse med sammenslåing dekkes av utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner fremlagte sammenslåingsplan, jfr vedlegg og sammenslåing av Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie.

Årsmøtet godkjenner nye vedtekter, jfr vedlegg. Nye vedtekter er gjeldende fra det tidspunkt sammenslåing er gjennomført.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Årsmøtet ble hevet kl **15.30**

Protokollen godkjennes av undertegnede

Årsmøtet ble hevet kl **16.20**

Protokollen godkjennes av undertegnede

Geir Håvard Liengen/sign/

Møteleder - referent

Lars Lund Mathisen/sign/

Protokollvitne

Erlend Rølles/sign/

Protokollvitne

VEDLEGG

Plan sammen slåing Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie

EIENDOMMENE

Ballerud Hageby er i dag oppdelt i 2 grunneiendommer.

Gnr. 12 bnr. 119, Bærum; Ballerud Hageby Sameie, som består av 132 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (boder) og 1 næringsseksjon parkering-

Gnr. 12 bnr. 28, Bærum; Ballerud Hageby B6 Sameie, som består av 31 boligseksjoner

FORHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN - SALGSPROSPEKT

Det er i salgsmateriell fra utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS, forutsatt at prosjektet er organiseres som ett eierseksjonssameie for Felt B3- B5 og B6, samtlig 1. kjøper er kjent med dette gjennom informasjon gitt i salgsmateriell og på informasjonsmøte med kjøperne.

SAMMENSLÅING

Utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS ønsker på denne bakgrunn at Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie reseksjoneres og sammen slås til ett eierseksjonssameie.

Sammen slåing fremstår som formålstjenlig i forhold til fremtidig drifts og og forvaltning av prosjektet. Sameiene deler teknisk infrastruktur (fjernvarme, vann og avløp). Seksjonseiere i Ballerud B6 Sameie vil ha p-plasser i næringsseksjon parkering i Ballerud Hageby Sameie. Ballerud Hageby B6 Sameie har disponerer bodareal i Ballerud Hageby Sameie. Sameiene har også gjensidig bruks og adkomstrett til felles uteareal, sykkeparkerings og sykkelverksted. Sameiene vil med sammen slåing kunne oppnå stordriftsfordeler på enkelteavtaler tjenester, fellesarealer blir felles for alle boenhetene og samarbeidet og fremtidig vedlikehold for bygningsmassen vil være enklere.

Etter sammen slåing vil sameiet bestå av 167 boligseksjoner.

Prosessen med sammen slåing styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammen slåing skal vedtas, må begge sameier vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA-I. Seksjonens eierbrøken teller vil være uendret, mens nevneren endres til total BRA-I for Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. De to sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter. Endringen blir i det vesentlige nytt navn; Ballerud Hageby Sameie og tilpasses til rett antall seksjoner, samt enkelte andre endringer. Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas sammen med sammen slåingen.

Sammen slåingen sees på som å tilfredsstillende kontraktsvilkår ved salg.

Alle kostnader i forbindelse med sammen slåing dekkes av utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS.

Plan for sammenslåing:

Ballerud Hageby Sameie med gårds- og bruksnummer 12/119 med tilhørende seksjonsnummer 1-136 skal etter vedtak på årsmøte slå seg sammen med Ballerud Hageby B6 Sameie med gårds- og bruksnummer 12/28 med tilhørende seksjonsnummer 1-31. Sammenslåingen betraktes som en reseksjonering "i andre tilfeller" etter eierseksjonsloven §21 første ledd. Søknad om reseksjonering blir da sendt til kommunen og sammenslåingen finner sted ved tinglysning av godkjent søknad. Sammenslåingen legger til grunn et kontinuitetsprinsipp der Ballerud Hageby Sameie er overtakende for Ballerud Hageby B6 Sameie. Det innebærer at seksjonsnummerne i Ballerud Hageby Sameie beholdes og seksjonene i Ballerud Hageby Sameie 1 får da de neste ledige nummerne i det overtakende sameie. Etter sammenslåing vil eiendommens gnr. og bnr. være gnr. 81 bnr. 119. Se oppstilling nedenfor under utregning av nye sameiebrøker

A) Gårds-, bruks og seksjonsnummer

BOLIGSELSKAP		GNR	BNR	ANTALL SEKSJONER
Ballerud Hageby Sameie		12	119	136
Ballerud Hageby B6 Sameie		12	28	31

Eiendommen gnr. 81 bnr. 119, seksjon 1-136 reseksjoneres og sammenslås med gnr. 12 bnr. 28 seksjon 1-31 i Bærum kommune. Seksjon 1-31 i gnr. 12 bnr. 28 blir nye seksjoner 137-167 i gnr. 12 bnr. 119 etter reseksjonering og sammenslåing.

Se vedlegg 1 for gamle og nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt som vedlegg 2.

C) Ny sameierbrøk

Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet. Ny nevner etter sammenslåing er 17403.

Nye eierbrøker følger av vedlegg 1

D) Det foreligger ikke årsmelding, regnskap og revisjonsberetning for Ballerud Hageby Sameie , og Ballerud Sameie, da ferdigstilling og overtakelse er innværende år for Ballerud Hageby Sameie og ferdigstilling og overtakelse for Ballerud Hageby B6 Sameie er i 2027. Det har ikke vært drift i sameiene i 2025.

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Vedlegg 1 til Plan sammenslåing**NY SAMEIERBRØK**

Vedlegg 1 Plan sammenslåing

BALLERUD HAGEBY SAMEIE - GNR 12 BNR 119					
Hus	Seksjons NR	Leilighets NR	H-NR	BRA-i	NYTT SEKSJONSNR
B5-2	1	Rekkehus nr. 1	H0101	146	1
B5-2	2	Rekkehus nr. 2	H0102	125	2
B5-2	3	Rekkehus nr. 3	H0103	139	3
B5-2	4	Rekkehus nr. 4	H0104	131	4
B5-1	5	Rekkehus nr. 5	H0101	112	5
B5-1	6	Rekkehus nr. 6	H0102	139	6
B5-1	7	Rekkehus nr. 7	H0103	105	7
B5-1	8	Rekkehus nr. 8	H0104	139	8
B5-1	9	Rekkehus nr. 9	H0105	105	9
B5-4	10	Rekkehus nr. 10	H0101	131	10
B5-4	11	Rekkehus nr. 11	H0102	139	11
B5-4	12	Rekkehus nr. 12	H0103	125	12
B5-4	13	Rekkehus nr. 13	H0104	139	13
B5-4	14	Rekkehus nr. 14	H0105	131	14
B5-3	15	Leilighet nr. 15	H0101	78	15
B5-3	16	Leilighet nr. 16	H0102	40	16
B5-3	17	Leilighet nr. 17	H0103	40	17
B5-3	18	Leilighet nr. 18	H0104	71	18
B5-3	19	Leilighet nr. 19	H0201	71	19
B5-3	20	Leilighet nr. 20	H0202	40	20
B5-3	21	Leilighet nr. 21	H0203	40	21
B5-3	22	Leilighet nr. 22	H0204	71	22
B5-3	23	Leilighet nr. 23	H0301	115	23
B5-3	24	Leilighet nr. 24	H0302	108	24
B5-6	25	Rekkehus nr. 25	H0101	131	25
B5-6	26	Rekkehus nr. 26	H0102	139	26
B5-6	27	Rekkehus nr. 27	H0103	125	27
B5-6	28	Rekkehus nr. 28	H0104	139	28
B5-6	29	Rekkehus nr. 29	H0105	131	29
B5-5	30	Leilighet nr. 30	H0101	98	30
B5-5	31	Leilighet nr. 31	H0102	40	31
B5-5	32	Leilighet nr. 32	H0103	106	32
B5-5	33	Leilighet nr. 33	H0201	98	33
B5-5	34	Leilighet nr. 34	H0202	40	34
B5-5	35	Leilighet nr. 35	H0203	99	35
B5-5	36	Leilighet nr. 36	H0301	108	36
B5-5	37	Leilighet nr. 37	H0302	115	37

B5-8	38	Rekkehus nr. 38	H0101	125	38
B5-8	39	Rekkehus nr. 39	H0102	139	39
B5-8	40	Rekkehus nr. 40	H0103	125	40
B5-8	41	Rekkehus nr. 41	H0104	139	41
B5-8	42	Rekkehus nr. 42	H0105	131	42
B5-7	43	Leilighet nr. 43	H0101	78	43
B5-7	44	Leilighet nr. 44	H0102	40	44
B5-7	45	Leilighet nr. 45	H0103	40	45
B5-7	46	Leilighet nr. 46	H0104	78	46
B5-7	47	Leilighet nr. 47	H0201	71	47
B5-7	48	Leilighet nr. 48	H0202	40	48
B5-7	49	Leilighet nr. 49	H0203	40	49
B5-7	50	Leilighet nr. 50	H0204	78	50
B5-7	51	Leilighet nr. 51	H0301	108	51
B5-7	52	Leilighet nr. 52	H0302	115	52
B4-2	53	Leilighet nr. 53	H0101	102	53
B4-2	54	Leilighet nr. 54	H0102	40	54
B4-2	55	Leilighet nr. 55	H0103	40	55
B4-2	56	Leilighet nr. 56	H0104	78	56
B4-2	57	Leilighet nr. 57	H0201	102	57
B4-2	58	Leilighet nr. 58	H0202	40	58
B4-2	59	Leilighet nr. 59	H0203	40	59
B4-2	60	Leilighet nr. 60	H0204	78	60
B4-2	61	Leilighet nr. 61	H0301	123	61
B4-2	62	Leilighet nr. 62	H0302	115	62
B4-1	63	Leilighet nr. 63	H0101	98	63
B4-1	64	Leilighet nr. 64	H0102	40	64
B4-1	65	Leilighet nr. 65	H0103	106	65
B4-1	66	Leilighet nr. 66	H0201	98	66
B4-1	67	Leilighet nr. 67	H0202	40	67
B4-1	68	Leilighet nr. 68	H0203	99	68
B4-1	69	Leilighet nr. 69	H0301	108	69
B4-1	70	Leilighet nr. 70	H0302	115	70
B4-3	71	Leilighet nr. 71	H0101	106	71
B4-3	72	Leilighet nr. 72	H0102	40	72
B4-3	73	Leilighet nr. 73	H0103	102	73
B4-3	74	Leilighet nr. 74	H0201	99	74
B4-3	75	Leilighet nr. 75	H0202	40	75
B4-3	76	Leilighet nr. 76	H0203	95	76
B4-3	77	Leilighet nr. 77	H0301	115	77
B4-3	78	Leilighet nr. 78	H0302	105	78
B4-5	79	Leilighet nr. 79	H0101	106	79
B4-5	80	Leilighet nr. 80	H0102	40	80
B4-5	81	Leilighet nr. 81	H0103	106	81
B4-5	82	Leilighet nr. 82	H0201	106	82

B4-5	83	Leilighet nr. 83	H0202	40	83
B4-5	84	Leilighet nr. 84	H0203	99	84
B4-5	85	Leilighet nr. 85	H0301	116	85
B4-5	86	Leilighet nr. 86	H0302	115	86
B4-4	87	Leilighet nr. 87	H0101	78	87
B4-4	88	Leilighet nr. 64	H0102	40	88
B4-4	89	Leilighet nr. 89	H0103	40	89
B4-4	90	Leilighet nr. 90	H0104	78	90
B4-4	91	Leilighet nr. 91	H0201	78	91
B4-4	92	Leilighet nr. 92	H0202	40	92
B4-4	93	Leilighet nr. 93	H0203	40	93
B4-4	94	Leilighet nr. 94	H0204	78	94
B4-4	95	Leilighet nr. 95	H0301	108	95
B4-4	96	Leilighet nr. 96	H0302	115	96
B3-2	97	Rekkehus nr. 97	H0101	133	97
B3-2	98	Rekkehus nr. 98	H0102	139	98
B3-2	99	Rekkehus nr. 99	H0103	125	99
B3-2	100	Rekkehus nr. 100	H0104	139	100
B3-2	101	Rekkehus nr. 101	H0105	133	101
B3-1	102	Rekkehus nr. 102	H0101	133	102
B3-1	103	Rekkehus nr. 103	H0102	139	103
B3-1	104	Rekkehus nr. 104	H0103	125	104
B3-1	105	Rekkehus nr. 105	H0104	139	105
B3-1	106	Rekkehus nr. 106	H0105	133	106
B3-4	107	Rekkehus nr. 107	H0101	133	107
B3-4	108	Rekkehus nr. 108	H0102	139	108
B3-4	109	Rekkehus nr. 109	H0103	125	109
B3-4	110	Rekkehus nr. 110	H0104	139	110
B3-4	111	Rekkehus nr. 111	H0105	133	111
B3-3	112	Rekkehus nr. 112	H0101	133	112
B3-3	113	Rekkehus nr. 113	H0102	139	113
B3-3	114	Rekkehus nr. 114	H0103	125	114
B3-3	115	Rekkehus nr. 115	H0104	139	115
B3-3	116	Rekkehus nr. 116	H0105	133	116
B3-7	117	Rekkehus nr. 117	H0101	143	117
B3-7	118	Rekkehus nr. 118	H0102	125	118
B3-7	119	Rekkehus nr. 119	H0103	139	119
B3-7	120	Rekkehus nr. 120	H0104	125	120
B3-7	121	Rekkehus nr. 121	H0105	139	121
B3-7	122	Rekkehus nr. 122	H0106	125	122
B3-6	123	Rekkehus nr. 123	H0101	125	123
B3-6	124	Rekkehus nr. 124	H0102	139	124
B3-6	125	Rekkehus nr. 125	H0103	125	125
B3-6	126	Rekkehus nr. 126	H0104	139	126
B3-6	127	Rekkehus nr. 127	H0105	125	127

B3-5	128	Rekkehus nr. 128	H0101	131	128
B3-5	129	Rekkehus nr. 129	H0102	139	129
B3-5	130	Rekkehus nr. 130	H0103	125	130
B3-5	131	Rekkehus nr. 131	H0104	139	131
B3-5	132	Rekkehus nr. 132	H0105	131	132
	133	Næringseksjon	Bod	1	133
	134	Næringseksjon	Bod	1	134
	135	Næringseksjon	Bod	1	135
	136	Næringsseksjon	Garasje	197	136

Antall p-
plasser

ideell eierandel pr plass 1/197 i
seksjon 136

13773

BALLERUD HAGEBY B6 SAMEIE GNR 12 BNR 28					
Hus	Seksjons NR	Leilighets NR	H-NR	BRA-i	NYTT SEKSJONSNR I GNR 12 BNR 119
	1	Rekkehus nr. 133	H0101	112	137
	2	Rekkehus nr. 134	H0102	105	138
	3	Rekkehus nr. 135	H0103	105	139
	4	Rekkehus nr. 136	H0104	112	140
	5	Rekkehus nr. 137	H0101	112	141
	6	Rekkehus nr. 138	H0102	105	142
	7	Rekkehus nr. 139	H0103	105	143
	8	Rekkehus nr. 140	H0104	112	144
	9	Rekkehus nr. 141	H0101	112	145
	10	Rekkehus nr. 142	H0102	105	146
	11	Rekkehus nr. 143	H0103	105	147
	12	Rekkehus nr. 144	H0104	112	148
	13	Rekkehus nr. 145	H0101	112	149
	14	Rekkehus nr. 146	H0102	105	150
	15	Rekkehus nr. 147	H0103	105	151
	16	Rekkehus nr. 148	H0104	112	152
	17	Rekkehus nr. 149	H0101	112	153
	18	Rekkehus nr. 150	H0102	139	154
	19	Rekkehus nr. 151	H0103	105	155
	20	Rekkehus nr. 152	H0104	135	156
	21	Rekkehus nr. 153	H0101	131	157
	22	Rekkehus nr. 154	H0102	139	158
	23	Rekkehus nr. 155	H0103	125	159
	24	Rekkehus nr. 156	H0101	112	160
	25	Rekkehus nr. 157	H0102	139	161
	26	Rekkehus nr. 158	H0103	105	162
	27	Rekkehus nr. 159	H0104	139	163
	28	Rekkehus nr. 160	H0105	112	164
	29	Rekkehus nr. 161	H0101	131	165
	30	Rekkehus nr. 162	H0102	139	166

	31	Rekkehus nr. 163	H0103	131	167
3630					
			NY NEVNER	17403	

Vedlegg 2 til Plan sammenslåing

NYE VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

Ballerud Hageby Sameie org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret i forbindelse med vedtak om sammenslåing med gnr. 12 bnr. 28

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ballerud Hageby Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.03.2026.

Sameiet er sammenslått med gnr. 12 bnr. 28 iht vedtak om sammenslåing, og kommunalt vedtak om sammenslåing og reseksjonering.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 163 boligseksjoner på eiendommen gnr. 12, bnr. 119 i Bærum kommune. Seksjonene er fordelt på rekkehus og leilighetsbygg. Sameiet har også 3 næringsseksjoner bod, og en næringsseksjon parkering med 197 p-plasser.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- [Markterrasser]
- [Privat uteareal]
- [Bod]

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-I areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA-i. For næringsseksjon parkering fastsettes egen sameiebrøk basert på antall p-plasser. For næringsseksjon bod er det fastsatt teller i sameiebrøk lik 1.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie skal registreres på sameiets beboerportal eller på den måten styret fastsetter. Unnlatelse av registrering av utleie vil være ett mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten 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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, pergola, fastmontert belysning og lignende.

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. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk av sportsbod

Sportsbod er tilknyttet boligseksjonene som tilleggsareal bygning, slik det fremgår av tinglyste seksjoneringstegninger.

Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass.

Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder kommer frem av vedlegg 2.

3 boder er seksjonert som egne næringsseksjoner. Næringsseksjon bod som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger [Selvaag Bolig ASA/Selvaag Bolig Ballerud AS] til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger [Selvaag Bolig ASA/Selvaag Bolig Ballerud AS] inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet/og seksjonseiere i sameiet, eller til sameiet selv.

Boder seksjonert som selvstendig næringsseksjon kan selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet eller til seksjonseiere i gnr. 12 bnr. 28

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Det er ca 197 parkeringsplasser i garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som en egen næringsseksjon. Næringsseksjonen er organisert som et tingsrettslig sameie; Ballerud Hageby Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4 utvendige plasser på felt B6 og 2 utvendige p-plasser på felt B3 er seksjonert som fellesareal og avsatt til gjesteparkering.

16 p-plasser i næringsseksjon 136, eies av Ballerud Hageby Sameie, er avsatt til til gjesteparkering. Styret i sameiet kan fastsette nærmere retningslinjer for bruk/leie av gjesteparkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett over p-plass i næringsseksjon 136

Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av næringsseksjon parkering (Garasjesameiet).

Sameiere i næringsseksjon parkering er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Ballerud Hageby.

Utbygger Selvaag Bolig ASA/Selvaag Bolig Ballerud AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og står fritt til å selger eller overføre disse til andre, men skal fortrinnsvis selges eller overføres til seksjonseiere innenfor utbyggingsområdet Ballerud Hageby; gnr 12, bnr 28, eller sameiet; gnr. 12 bnr. 119.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstilling bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon parkering ikke skal følge tilhørende boligseksjon i Ballerud Hageby ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2. avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Ballerud Hageby Sameie eller styret i Ballerud Hageby Garasjesameie.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie

Ballerud Hageby Sameie v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet, jfr vedtektene for Garasjesameiet.

Garasjesameiet kan bli etablert med egen administrasjon og eget styre, jfr. vedtekter for Garasjesameiet vedlegg 2.

4-4 Kostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Felleskostnader pr. utvendig p-plass skal være halvparten av felleskostnadene for innvendig p-plass i garasjeanlegget.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Ballerud Hageby Sameie, jfr og vedtekter for Garasjesameiet vedlegg 2.

Inntekter og kostnader vedr. Garasjesameiet kan føres i et eget underregnskap under Ballerud Hagbey Sameies regnskap.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i Ballerud Hageby Garasjesameie under felt B5 og B4 kan få strøm til opplading av el-bil. Parkeringsplassene i garasjeanlegget, ekskl. gjesteplasser, leveres med elbillader. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordres på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere. Strømforbruk belastes den enkelte eier av parkeringsplass.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av heis i leilighetsbygg skal fordeles på seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel: $\frac{1}{4}$ del på samtlige boligseksjoner iht sameierbrøk. $\frac{3}{4}$ del på seksjoner i leilighetsbygg iht innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader til drift, vedlikehold og renhold av trappeløp i leilighetsbygg skal fordeles på seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel; $\frac{1}{4}$ del på samtlige boligseksjoner iht sameierbrøk. $\frac{3}{4}$ del på seksjoner i leilighetsbygg iht innbyrdes sameierbrøk.

(5) Kostnader til fjernvarme og kommunalt vann og avløp inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc.

For leiligheter og rekkehus i B5 og leiligheter i B4 er det tre målere i hver boenhet; en for varme, en for varmt tappevann og en for kaldtvann

For rekkehus i B3 er det to målere i hver boenhet, en for varme og en for varmt tappevann. I tillegg har rekkehus i B3 egen kommunal kaldtvannsmåler. I tillegg har rekkehus i B3 egen kommunal kaldtvannsmåler. Rekkehus i B3 blir fakturert direkte fra kommunen for vann- og avløp iht kommunal kaldtvannsmåler. Rekkehus i B3 skal i tillegg belastes for kommunalt vann til fra felles varmtvannstilførsel (målt over varmtvannsmåleren)

For rekkehus i B6 er det tre målere i hver boenhet; en for varme, en for varmt tappevann og en for kaldtvann (denne bestemmelse skal endres dersom annen løsning blir etablert for B6.

Individuelle private målere i hver boenhet avleses av Techem for avregning iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp fra alle boligseksjoner som avregnes iht avtalt periode, med mindre annet avtale mellom sameiet og leverandør av energitjenester.

(6) Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av garasjeanlegg og p-plasser i næringsseksjon parkering fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres, se vedtektenes pkt. 4-4 og 11-4, jf. Garasjesameiet vedtekter, se vedlegg 2

Felleskostnader for utvendig p-plass seksjonert som tilleggsareal i grunn, skal betale halvparten av felleskostnad for p-plass i garasjeanlegg.

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

Det til enhver tid sittende styre, utgjør også styret for Ballerud Hageby Garasjesameie, jfr. vedtektene for Ballerud Hageby Garasjesameie, vedlegg 2

Styret skal også sørge for vedlikehold og drift og administrasjon av næringsseksjon 136, garasjesameiet.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

9-2 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.

9-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (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 9-2 (1).

9-4 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 årsrapport
 - 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 stedet 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.

9-5 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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 135 (parkering), og næringsseksjoner 133, 134 og 135 (bod) har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 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. 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 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
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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.

9-11 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

ooOoo