



**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

**Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS**

E-post: afrim@boaeiendom.no

**Solibo AS**

Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Berger Hage Boligsameie**

**Megleropplysninger**

19.03.2026

Vi viser til forespørsel av 18.03.26

**Boligselskap:** Berger Hage Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 925 187 399  
**Gnr./bnr:** 100 / 81  
**Eier(e):** Burcu Navruz / Hüseyin Navruz

**Seksjons-/andelsnr:** 121  
**Adresse:** Bergerveien 5, 1475 Finstadjordet

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/bergerhage](http://home.solibo.no/hp/bergerhage)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/bergerhage/kontakt](http://home.solibo.no/hp/bergerhage/kontakt)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/  
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Fremtind Forsikring, avtalnr. 3185162
- **Opplysninger om ferdigattest/  
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.  
Tinglyses på seksjon 193 (se vedtekter).

**Informasjon om lån:** Ingen felles lån

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader kr 3.005,- pr. md.  
Kabel-TV/Internett kr 469,- pr. md.  
Parkering a kr 150,- pr kr 150,- pr. md.  
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.624,- pr. md.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 23 170	kr 624

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.  
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**

# PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Berger Hage Boligsameie,  
avholdt 10. april 2025, kl. 18.00, Benterud skole

Møtet ble åpnet av:

Fra BORI møtte: Willy Midtbø

## SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra seksjonseierne: 36 stemmeberettigede, 3 fullmakter  
totalt: 39 seksjonseiere.

C) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

Stefan Vu ble valgt til sekretær.

Tor Bryn og Tony Wengel  
til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt  
på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: OK Tatt til orientering

## SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: OK Tatt til orientering

**SAK 3      ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

A)      Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Til orientering / godkjent

B)      Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: Til orientering / godkjent

**SAK 4      GODTGJØRELSE TIL STYRET**

A) Forslag styrehonorar:

Forslag: 300 000  
330 000

Vedtak: 330

Til valgkomite

Forslag : 15 000

vedtak 15 000

**SAK 5      INNKOMNE SAKER**

1) Godkjenning av vedtektsendring

Endring av 2.-1: Fjerne <sup>nest</sup> siste setning  
deler av ta bort 5%

Vedtak: Endring godkjent

2) Opprette en egen sosialkomite i sameiet

Vedtak: Forkaste forslaget

**SAK 6 VALG**

A) Valg av styreleder for 2 år:

Valgt ble: *Stein Ottem*

B) Valg av styremedlemmer

Valgt ble: *Erik Alm*

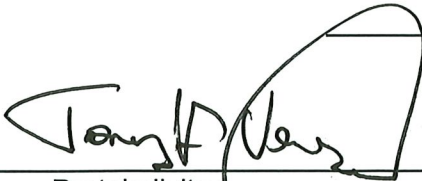
C) Valg av varamedlemmer :


Valgt ble: *Christian Gishett*  
*Nina Nordvold*


D) Valg av valgkomite :

Valgt ble: *Hans Petter Østreng*  
*Cathrine Ottem*

Protokollen undertegnes av:

  
\_\_\_\_\_  
Protokollvitne

  
\_\_\_\_\_  
Møteleder

  
\_\_\_\_\_  
Protokollvitne

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Stein Ottem

Styremedlem: Erik Alm

Styremedlem: Helge Mobergeth

Styremedlem: Stefan Vu

Styremedlem: Bessy Berntzen

## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Årsmøte i Berger Hage Boligsameiet avholdes 10.04.2024  
kl 18:00, Sted Benterud Skole.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### **2. ÅRSMELDING FOR 2024**

#### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

#### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

#### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, 19.03.2025

I styret for Berger Hage Boligsameie

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 2025.**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

### **2. ÅRSMELDING FOR 2024**

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Bruk av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere:

- 1) Godkjenning av vedtektsendringer
- 2) Forslag om egen sosialkomite i sameiet.
- 3)

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av nestleder for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Andre utvalg.

# PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Berger Hage Boligsameie,  
avholdt 10. april 2025, kl. 18.00, Benterud skole

Møtet ble åpnet av: Stein Ottem

Fra BORI møtte:

## SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra seksjonseierne: 36 stemmeberettigede, 3 fullmakter  
totalt:39 seksjonseiere.

C) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

Stefan Vu ble valgt til sekretær.  
Tor Bryn og Tony Vengel til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt  
på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

## SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

## SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent

**SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET**

A) Forslag styrehonorar:

Forslag: Kr 330 000,-

Valgkomiteen honoreres med kr 15 000,-

Vedtak: Enstemmig vedtatt

**SAK 5 INNKOMNE SAKER**

1) Godkjenning av vedtektsendring

Siste setning andre avsnitt i punkt 2-1 fjernes: Andelen juridiske personer skal ikke overstige fem (5%) av boligmassen

Vedtak: Enstemmig godkjent

2) Opprette en egen sosialkomite i sameiet

Vedtak: Forslaget forkastes

**SAK 6 VALG**

A) Valg av styreleder for 2 år:

Valgt ble: Stein Ottem

B) Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Erik Alm

C) Valg av varamedlemmer:

Valgt ble: Christian Gisholt  
Nina Norvold

D) Valg av valgkomite:

Valgt ble: Hans Petter Østreng  
Cathrine Ottem

Protokollen undertegnes av:

---

Willy Midtbø //Sign  
Møteleder

---

Tor Bryn // Sign  
Protokollvitne

---

Tont Vengel//Sign  
Protokollvitne

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Stein Ottem  
Styremedlem: Erik Alm  
Styremedlem: Helge Mobråthen  
Styremedlem: Stefan Vu  
Styremedlem: Bessy Berntzen

# Trivselsregler for Berger Hage

Trivselsreglene er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter" Brudd på trivselsreglene kan medføre reaksjoner i henhold til vedtektene.

## 1- FORMÅL

En eierseksjonssameier utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Trivselsreglene har til hensikt å gjøre Berger Hage Boligsameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og unødvendige utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen vår.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Sameier er ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

## 2 - Hensyn

Støyende arbeid må opphøre etter klokken 21:00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager og ingen slike arbeider på søndag og helligdager.

Det skal være generell ro etter 23:00.

## 3 – Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Med mindre samtlige beboere i den enkelte bolig er enige om annet, skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av der hvor det er sykkelparkering.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av sameie/styret etter skriftlig varsel og for eiers regning etter 14 dager fra mottatt klage.

Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

I Sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner, og ikke brukes som oppbevaring for annet.

#### **4 – Kjøring og parkering**

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området. Innkjøring forbudt gjelder uansett.

Parkering på stikkveiene foran inngangene skal kun forekomme for varelevering og innflytting.

Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen

#### **5 – Avfallshåndtering**

Sameiet vårt er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppel sug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for, og posene/eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakten for egen kraft. Større esker må kastes i beholder i Per O Lunds gt. Glass og Aluminium skal også i egen beholder på samme sted.

Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.

Dersom avfallsanlegg er gått tett, eller er fullt, skal **ikke** søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil etter kort tid bli fjernet av sameiestyret for den enkelte seksjonseiers regning.

Det er kameraovervåkning ved søppel anlegget vårt.

#### **6 – Inngangsdører og postkasser**

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Se innside postkasse.

## 7 - Grilling

Det er kun tillat med elektrisk / gassgrill i sameiet. Dersom gassbeholder skal oppbevares på egen terrasse/balkong så må beholder stå oppreist og ikke utsettes for sterk varme, og sikre god avstand til brennbare materialer. Gassbeholdere må **ikke** oppbevares i kjeller/garasje uansett.

## 8 - Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører til styret og styreleder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid, som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som sameiet i utgangspunktet er ansvarlig for.

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringselskap.

For å unngå skade på bygningene må den enkelte sameier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk og drenering kan den enkelte sameier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

## 9 - Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk og utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

## **§ 10 Dyrehold**

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som rengjør fellesområdene. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. opp skraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på sameiets område, terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

## **11 – Gjesteparkering**

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttids parkering for gjester og skal ikke brukes av beboere. Parqio app skal benyttes for å registrere parkering. Passord for garasjen er som følger: Bergerhage2024!

## **12 - Bruk av garasjelegget**

Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.

Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for nullstilling av senderen.

Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjelegget.

Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.

Ladning av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

Opphold og lek i garasjen er ikke tillat

### **13 - Eierskifte og utleie**

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasje plass/leilighet plikter å melde dette til styret.

Korttids utleieleie utleie via Air BNB eller lignende er ikke ønskelig

Styret oppfordrer alle seksjonseiere som ønsker å leie ut sin bolig til å gjøre dette gjennom utleiebyrå. Styret og forretningsfører skal informeres om dette.

Gjentatte klager på leietakere vil kunne medføre bortvisning.

### **14 - Brudd på husordensreglene.**

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikke bli behandlet. Vi behandler alle klager konfidensielt.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal benytte gjeldene bolig.

### **Balkongvett:**

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områder. Det er heller ikke lov å montere elektriske komponenter på balkonger, som parabol, varmpumper, kjølfrys etc.

Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.

Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

Med vennligst hilsen

Styret i Berger Hage Boligsameiet.



**VEDTEKTER – mars 2025**  
**for**  
**BERGER HAGE BOLIGSAMEIE**  
**(org.nr. 925187399)**

**1.Navn**

**1-1 Navn, formål og opprettelse**

Sameiets navn er Berger Hage Boligsameie.

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

Sameiet består av 192 boligseksjoner, fordelt med 101 boligseksjoner på bygg A og F oppført og innflyttet i trinn 1 og deretter 91 boliger i byggene B, C, D og E i trinn 2. Under blokkene er det en felles garasjekjeller som inneholder bl.a. tekniske rom, boder, sykkel- og parkeringsplasser, trapper og heisopp ganger. Det er heis fra hvert bygg til garasjekjeller.

Det er etablert felles takterrasse på bygg A, B og deler av bygg E.

Sameiet ble bygd ut i to trinn hvor henholdsvis trinn 1 ble innflyttet 2. kvartal 2020 og trinn 2 i 3. kvartal 2020.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger, bod og terrasser inngår i bruksenheter for boligene. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrørens 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 fra kjeller, balkong og terrasser, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom.

Stamledningsnett for vann, avløp og gulvvarme fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til og med felles sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

**2. Rettslig råderett**

**2-1. Eierseksjoner**

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse med mindre andre bestemmelser i disse vedtekter begrenser dette.

Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlater eller andre forhold til sameiet (slik som trivselsregler, parkeringsregler etc)

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

Det er tillatt med kameraovervåkning innenfor enhver tids gjeldende lover og regler.

**2-2. Garasjeanlegg**

**2-2-1. Disponering garasjeanlegg**

Alle sameiere/leietakere har tilgang til garasjeanlegget med kjøreatkomst, atkomst til trappeoppgang/heiser til de enkelte bygg, samt sykkel-parkeringsplasser og diverse nummererte boder som tilhører respektive sameiere. Styret disponerer diverse tekniske rom og bod. Garasjeanlegget fungerer også som alternativ rømningsvei/atkomstvei under gitte situasjoner.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjelegget. Bruken av garasjelegget må ikke være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjelegget.

#### **2-2-2. Eierforhold parkeringsplasser**

Det er 223 oppmerkete parkeringsplasser i garasjelegget, hvorav 11 er avsatt som gjesteplasser. Ingen sameiere kan eie mer enn 2 parkeringsplasser med mindre Styret har tillatt noe annet.

Nummererte parkeringsplasser er kjøpt separat av enkelte sameiere eller utgjør gjesteplasser for Sameiet med egne parkeringsregler.

Parkeringsplasser skal i utgangspunktet følge den respektive sameier, og kan bare fremlegges for salg til andre eiere i Sameiet eller inngå som ekstra gjesteplasser dersom Styret finner det hensiktsmessig. Ved salg og utleie skal dette meldes skriftlig til Styret og forretningsfører med nødvendige formalia. Ved eierskifte må det påregnes et eierskiftegebyr til forretningsfører.

#### **2-2-3. HC-plasser**

Garasjelegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). Det påhviler Styret å påse at HC-plassene er tilgjengelige for de som kan dokumentere behov for slik plass. Styret kan ved behov tilstrebe bytte/overføring av parkeringsplass samt eventuell tilhørende bod i bakkant for å legge behovene bedre til rette for bruk av HC-plasser. Det er imidlertid ikke gitt at slike behov kan oppnås.

#### **2-2-4. Ladning av el-bil**

Det er lagt til rette for at alle private parkeringsplasser kan få installert ladestasjon for el-bil ladning. Det er den enkelte sameier som må bestille og bekoste installasjonen, som må skje gjennom den til enhver tid operatør av ladeanlegget som Sameiet har avtale med. Ladebrikkene til de enkelte gir tilgang til ladeboksene og innebærer direkte fakturering hver måned. Styret inngår avtale med operatørselskapet om drift og vedlikehold. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er levert og montert av operatørselskapet for ansvarlig parkeringsplasser sin regning.

#### **2-2-5. Ansvar, drift og vedlikehold**

Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassene til annet enn plassering av kjøretøy eller tilhenger innenfor grensene for den enkelte plass. Ved overtredelse kan Styret påtale forholdene og etter nærmere varsel, fjerne eventuelle gjenstander for parkeringsplasser sin regning.

Det påhviler alle brukere en plikt til å melde fra til Styret om skader, selvforskyldt eller ei, på alle bygningslementer, installasjoner eller kjøretøyer. Sameiet har installert kameraovervåkning i garasjen for å ivareta sikkerhet og tilsyn ved uønskede hendelser. Dokumenterte skader/utgifter vil bli belastet skadevolder.

Styret sørger for drift av alle støttefunksjoner. Feiing og vask av garasjen skjer 1 gang årlig på forsommeren. Da må alle kjøretøy vekk fra sine plasser på aktuell dag etter nærmere oppslag/orientering til sameierne. Eventuell borttauing og fjerning av hensatte gjenstander må påregnes bli gjennomført for parkeringsplasser sin regning.

Felleskostnader for særskilt drift og vedlikehold av garasjeplassene budsjetteres årlig og fordeles eierne av de enkelte plasser gjennom månedsleien. Eventuelle månedlige justeringer bestemmes av Styret.

### **3. Bruk av boligen og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) 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.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller hindre rømningsveier. Private gjenstander eller søppel skal ikke hensettes på fellesarealer.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning av Styret/Årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise, paviljonger o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og inn-glassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Trivselsregler**

Styret fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

### **3-3 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningsmassen og etter forutgående vedtak i Sameiet og/eller Styret.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, eventuelle varmekabler og varmeradiatorer, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom og inntaksskap for gulvvarme må inspiseres og brukes/vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier anbefales å følge informasjon i «Brukerveiledning bolig» som ble utlevert ved overtagelse av seksjonene, både med tanke på reklamasjon overfor utbygger og vedlikehold.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, eventuelle varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, røropplegg, gulvbelegg, vegg-, gulv, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og inngangsdør/innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på balkonger og private terrasser.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skader i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til Styret.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) De seksjonene som har private takterrasser, plikter selv å vedlikeholde takterrassen (inklusive plante kasser og skillegerder).

### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

(2) 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 sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer/isolerglass og ytterdør til byggene ved fremtidig fornyelse, eller utskifting av utvendige tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i

bærende konstruksjoner med unntak av eventuelle varmekabler den enkelte seksjonseier har installert. I tillegg kommer varmeveksler/installasjoner felles for boligene.

(4) 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 sameieren eller annen som bruker boligen.

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

(6) Felles takterrasser, skillevegger (mot felles og private takterrasser) og plante kasser er Sameiet pliktig til å vedlikeholde. Beplantning på uteområdet kan ikke bli mer enn 2 m høye.

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 felleskostnader**

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

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader etter spesifisert regning fra forretningsfører. Fakturabeløpet 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, gressklipping, buskklipping, vaktmestertjenester, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer og valgkomité, kommunale avgifter, drift og serviceavtaler for tekniske installasjoner, fellesarealer, lekeplasser o.l.

(3) Fjernvarmen vil bli belastet samtlige eierseksjoner etter avregningsdata fra leverandør, og vil fremstå som særskilt post i felleskostnadene.

(4) Kostnader for etablering av fellesanlegg for TV og internett og avtaler inngått med aktuelle leverandører, inngår i felleskostnadene, unntatt avtaler den enkelte beboer inngår med teleleverandør.

### **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

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

## **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 trivselsregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38 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 sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven 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 (2-4) andre medlemmer med en til tre (1-3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret bestemmer om og når varamedlemmer skal innkalles.

(3) Årsmøtet skal velge Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. En valgkomité, bestående av en til to personer, som foreslås av Styret/Årsmøtet, legger frem en innstilling til kandidater, basert på en instruks utarbeidet av Styret. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene og valgkomiteén 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 forretningsfører kan kreve at Styret sammenkalles. Innkalling med agenda og eventuelle sakspapirer skal foreligge senest 2 dager før møtet.

(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. Protokoll fra møtene skal fremlegges innen 1 uke for de fremmøtte for eventuelle bemerkninger/presiseringer i løpet av 2 dager på og endelig protokoll sendes ut senest 14 dager etter avholdt møte.

### **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. Styret skal til enhver tid ha egen prosedyre for valgkomiteén.

### **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 deres nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7-6 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer sameierne 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 ferdigstilling av disse.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

(2) Et flertall i 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 de saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøtet**

(1) Styret innkaller til Årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte (8) og høyst tjue (20) dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre (3) dager. I begge tilfeller skal det gis skriftligbeskjed til forretningsføreren.

(2) Innkalling 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 (2/3) 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 og valgkomité
- Behandle vederlag til styret og valgkomité

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en (1) 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 seksjonseierne 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 tilstede 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 med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseier 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**

(1) Styrelederen leder Årsmøtet med mindre Årsmøtet med mindre enn Årsmøtet velger en annen leder. Møteleder behøver ikke 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 en 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 seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres sakene ved loddtrekning.

#### **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 vedtatt i loven.

(2) Det kreves flertall på minst to tredjedeler (2/3) 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 en 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) Endring av vedtektene

#### **8-9 Flertallskrav ved særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 (5) 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 (5) prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmene på Årsmøtet.

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

#### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseierne 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 seksjonseierne 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 krever beslutninger fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealer 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 nærstående 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 seg selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptre 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.