

# Sammenslåing av sameiene Blindernveien 2 og 4

Informasjon til seksjonseierne,  
juni 2015

Årsmøtet i sameiene har vedtatt å slå sammen sameiene.  
Det ble også vedtatt at seksjonseierne skulle få fylldig informasjon  
om prosessen før den ble satt i gang.

**Det er svært viktig at du leser side 2 i dette informasjonsskrivet.  
Der står all informasjon du er nødt til å få med deg.  
Sammenslåingen vil påvirke både deg og banken din.**

De andre sidene er utfyllende informasjon som  
du kan lese dersom du er interessert.

# VIKTIG!

## Sammendrag av den viktigste informasjonen

Årsmøtet i hvert sameie vedtok tidligere i år at sameiene skal slås sammen. Vedtaket var:

*Sameiet Blindernveien 2 og Sameiet Blindernveien 4 skal slås sammen til ett boligsameie.*

*Det nye sameiet skal hete Sameiet Blindernveien 2 og 4.*

*Styret får fullmakt til å gjennomføre nødvendige tiltak for å slå sammen sameiene.*

*Tidlig i prosessen gis sameierne detaljert informasjon om de ulike ledd og tidsforløp i prosessen og behov for seksjonseiernes medvirkning i aktuelle ledd. Det opplyses om hvilke personer / instanser som kan svare på spørsmål.*

### Hvorfor skal vi slå sammen sameiene?

*Det korte svaret:* Spare penger.

*Det litt lengre svaret:* Vi oppfører oss som om vi er ett sameie i dag; det er felles styre og felles drift. Bygningene er like og har samme vedlikeholdsbehov. Det er ingen gode grunner til at vi skal være to ulike sameier.

Organisasjonsformen vår skaper mye merarbeid: Det må føres to regnskap, selv om nesten alle inntekter og kostnader er like. Det må inngås doble sett med vedlikeholdsavtaler, all rapportering må skje to ganger og styret må stadig forklare at «vi er egentlig to selskaper selv om det ikke virker slik». Ved å slå sammen sameiene vil vi kunne spare 90 000 til 120 000 kr årlig.

### Hvordan påvirker sammenslåingen deg?

Fra og med 2016 vil sammenslåingen ikke påvirke deg, bortsett fra at sameiene vil ha lavere driftskostnader og enklere drift. Du vil fortsatt eie din egen leilighet, din andel av bygningsmassen vil være den samme og felleskostnadene vil være som i dag (med unntak av vanlige prisjusteringer).

I 2015 vil sammenslåingen påvirke deg: Du vil ikke kunne refinansiere lån og heller ikke bruke leiligheten som sikkerhet for nye lån mens sammenslåingsprosessen er i gang (høsten 2015).

### Hva må du gjøre?

Om ikke så lenge vil du få et brev som du må skrive under på.

I dette brevet gir du styret fullmakt til å gjennomføre sammenslåingen, til å sammenføre eiendommene og tildele nye seksjonsnummer. Sammen med brevet vil du få en grundig forklaring av hvert enkelt punkt du skriver under på.

Brevet er utarbeidet av advokatfirmaet Dalan i samarbeid med styret, og vil bli gjennomgått av Oslo kommune og Statens kartverk på forhånd for at vi skal sikre oss at alt er korrekt.

Du må gi beskjed til styret så raskt som mulig dersom du har planer om å selge leiligheten eller ønsker å ta opp nye lån / refinansiere lån før sammenslåingsprosessen settes i gang. Siste frist for å gjøre endringer i lån med sikkerhet i leiligheten er 1. juli.

### Har du spørsmål?

Send e-post til [styret@blindernveien.no](mailto:styret@blindernveien.no) eller legg en lapp i styrepostkassa. Styret vil også gi fortløpende informasjon om prosessen på oppslagstavlene, på e-post og på [blindernveien.no](http://blindernveien.no). Vi kommer til å samle all aktuell informasjon på [www.blindernveien.no/fusjon](http://www.blindernveien.no/fusjon)

Dersom det er mange som sender spørsmål vil vi invitere til et spørsmål-og-svar-møte. Gi melding dersom du mener at det er behov for et slikt møte.

# Utfyllende informasjon

## Hvorfor er det to sameier?

Blokkene våre ble oppført av Marienlyst boligbyggelag. I 1959 ble boligbyggelaget omdannet til Marienlyst borettslag, og denne organisasjonsformen ble beholdt i 24 år. I 1978/1983 ble borettslaget omdannet til et boligsameie, som så ble delt i to boligsameier på et senere tidspunkt.

Delingen i to boligsameier ble gjennomført p.g.a. juridiske misforståelser og én kranglete seksjonseier; flertallet på årsmøtene var mot deling.

Sameiene har alltid hatt felles styre og forvaltning, i perioder også felles regnskap (!).

## Hvem hjelper oss med prosessen?

Det er svært sjelden at eierseksjonssameier blir slått sammen. Det er visstnok under 10 advokater i Norge som har erfaring med dette. Styret har engasjert Dalan advokatfirma AS til å bistå oss i prosessen; de har erfaring og er i tillegg anbefalt av Reidun Grodås (vår kontaktperson i Obos).

Statens kartverk (Tinglysing) har heldigvis utarbeidet en veiledning i hvordan man kan slå sammen sameier; dette gjør prosessen enklere. De interesserte kan finne denne veiledningen på [blindernveien.no](http://blindernveien.no).

Vi må ha hjelp fra en advokat til å gjennomføre sammenslåingen. Det må stilles sikkerhet for alle pant i leilighetene (seksjonseiernes lån som har sikkerhet i leiligheten), og transport-erklæringer m.m. må utformes av en advokat.

Dersom seksjonseiere kontakter Dalan direkte vil de måtte betale for dette selv (timeprisen er ca 2000 kr). Seksjonseiere som har spørsmål som de ønsker besvart av Dalan må kontakte styret, som så vil vurdere om spørsmålet har interesse for flere av seksjonseierne.

## Hvor lang tid tar det?

Vi vil anslå at selve sammenslåingsprosessen vil ta resten av året, men det kan ta både kortere og lengre tid. Det mest uforutsigbare er saksbehandlingstiden i kommunen og Kartverket.

Styret vil informere fortløpende om hvordan prosessen forløper.

Vi vil forsøke å være ytterst fleksible dersom enkelte seksjoneiere har akutt behov for å refinansiere lån eller ta opp nye lån i løpet av perioden.

## Hva koster det å slå sammen sameiene?

Kostnaden ved å slå sammen sameiene vil være rundt 400 000 kr. Dette er kostnader for å håndtere flytting av seksjonseiernes lån, advokat, tinglysing m.m.

Kostnaden ved å slå sammen sameiene vil være inntjent i løpet av 5-6 år.

## Hvem i styret jobber med saken?

Hele styret er involvert i prosessen. Erik Bolstad er hovedansvarlig og har fortløpende kontakt med Anine Terland (styreleder) om detaljene.

# Hva skjer i sammenslåingsprosessen?

*Oversikten er utarbeidet av Dalan advokatfirma. Kommentarer fra styret i kursiv.*

Å slå sammen to boligseksjonssameier er en omfattende og tidkrevende prosess. Nedenfor gjengir vi i hovedtrekk hva som må gjøres.

## 1. Sammenslåing av matrikkelenhetene

- Gjøres ved begjæring til kommunen. Dette er en enkel prosess.
- Opplysningsvesenets fond må gi samtykke og gyldig fullmakt til sammenslåing av gnr og bnr, slik at sameiene på veggen av Opplysningsvesenets fond sammenslår gnr og bnr på eiendommene. *Opplysningsvesenets fond har allerede gitt samtykke til sammenslåing.*
- Kart over grenser og grensmerker for ny matrikkel vedlegges. *Er utarbeidet.*

## 2. Sammenslåing av eierseksjonene ved reseksjonering

- Seksjonseierne må skrive under på en samtykkeerklæring. *Sendes ut snart.*
- Begjæringen om reseksjonering fremsettes til kommunen ved utfylling av skjema, hvor blant annet dette må medfølge: eiendommens betegnelse, de enkelte seksjoners formål, sameiebrøk for hver seksjon, vedtekter for sameiet, situasjonsplan over eiendommen, plantegninger over bygningens etasjer, medregnet kjeller og loft. *Alt dette er utarbeidet.*
- Det skal bekreftes ved egenerklæring at lovens vilkår for seksjonering er oppfylt. En liste med navn og adresse på alle leietakere skal følge begjæringen. *Alt dette er utarbeidet.*
- Samtidig som seksjonsbegjæringen sendes inn, må begjæring om sletting av seksjonering på utgående sameie sendes kommunen (skjema). *Gjøres av Dalan.*
- Kommunen fatter seksjoneringsvedtak og sørger for tinglysning,

Det er en del ting sameiene selv kan gjøre for å spare kostnader i en slik prosess. For å begrense kostnadene så foreslår vi at sameiene (i samarbeid med Dalan) sørger for følgende:

- Vedtak om sammenslåing i sameiermøter i begge sameiene. *Er gjennomført.*
- Samle inn samtykkeerklæringer, inkl erklæring fra seksjonseiere om sletting av seksjonssameiet som utgår og tinglysningssperrer som skal tinglyses på seksjonene. *Sendes ut snart.*
- Utarbeide felles vedtekter. *Vedtektene våre er allerede identiske.*
- Skriftlig samtykke fra samtlige panthavere (banker) om frafalling og sletting av pant i seksjoner i seksjonssameiet som skal utgå, samt andre øvrige heftelser.
- Erklæring fra Opplysningsvesenets fond om samtykke til sammenslåingen av eiendommene. Fullmakt fra Opplysningsvesenets fond. *Opplysningsvesenets fond har gitt samtykke.*
- Nye pantedokumenter/heftelsedokumenter som trer i stedet for de som frafalles og slettes, må utfylles, undertegnes, bevitnes og tinglyses på «nye» seksjoner (dette hjelper Dalan med)
- Betaling av tinglysningsgebyr til Kartverket/gebyrer til Oslo kommune
- Liste over alle leiere av bolig (navn og adresse). *Dette har vi.*

Dalan bistår med resterende. Herunder utfylling av nødvendige skjemaer, oversendelsesbrev til kommunen med alle relevante dokumenter:

- Tinglysningssperrer på alle utgående seksjoner
- Utfylling av seksjonsbegjæring med relevante dokumenter og innsending av denne til Oslo kommune
- Situasjonsplan over eiendommen. *Er utarbeidet.*
- Plantegninger over bygningens etasjer. *Er utarbeidet.*
- Utfylling av begjæring om sletting av seksjonering på utgående sameie til Oslo kommune
- Oversending av krav om sammenslåing av eiendommene med kart over grenser og grensmerker. *Er utarbeidet.*