PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SOLGANGSBRISEN 30

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Tilstandsrapport

Solgangsbrisen 30, 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 870, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26079 **Eiendomsverdi ref nr:** MX1430

Foretak: TAKST4U AS **Takstingeniør:** Ivar Mjøs

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.



Rapportansvarlig



Ivar Mjøs
Uavhengig Takstingeniør
ivar@takstgruppen.com
917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

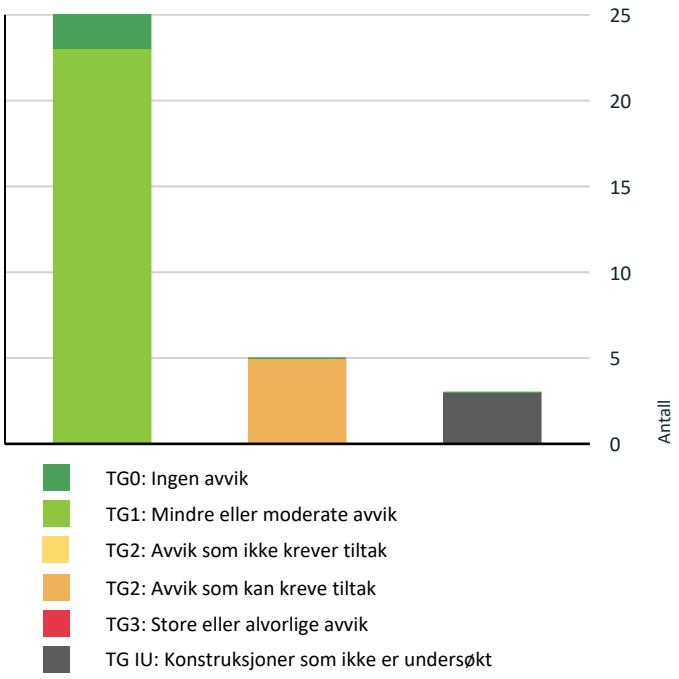
Lovlighet Gå til side

4 - roms leilighet over to plan med terrasse

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

4 - roms leilighet over to plan med terrasse

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - enkelte	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - enkelte	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Benkeseksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Benkeseksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

4 - ROMS LEILIGHET OVER TO PLAN MED TERRASSE

Byggeår
2014

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig fasadekledning består av pusset overflate.

Yttervegger er bare besiktiget fra balkongen. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

Tilstandsgrad er satt ut fra et helhetsinntrykk for område ved balkongen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i treramme med isolerglass fra byggeår

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Noe vedlikehold/oppgradering må man regne med.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert inngangsdør med kikkehull. Døren har kodelås.
Terrassedør med glass fra byggeår.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Noe slitasje på tettelist på terrassedøren. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 2 Vinduer - enkelte

Beskrivelse

Noen vinduer.
Dør/vindu til luftebalkong på et soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svelling i vindusramme.
Vindu/dør til fransk balkong tar litt i karm/ramme og er noe vanskelig å åpne/lukke. Noen skader i treverk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om man ikke ønsker avvik med vindusramme må disse utbedres eller skiftes.
Vindu/dør til fransk balkong bør justeres. Skader er vurdert til å være av kosmetisk art. Kontakt egne fagpersoner i forhold til slike vinduer/dører for eventuell utbedring.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse på med kompositt terrassebord (fra 2024) som dekke.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongelementer.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning av stående og liggende panel i tillegg til mur som er pusset og malt.
Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med fliser. Malte flater i felles oppgang.
Heis mellom etasjene.
Denne leiligheten har inngang fra bakkeplan. Inngangspartiet er overbygget.

___

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett (1-stav) og fliser.
Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte betongelementer, malte flater.

___

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

___

Enkelte merker, skjolder, riss i overganger og mindre hakk må en regne med. En del vanlige hull etter oppheng. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Noe overflatebehandling må en regne med.

___

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet i betongelementer.

Målinger er foretatt i:
1. etasje:
Stue: ca 3 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 4 mm gjennom hele rommet.

2. etasje
Trapperom: ca 3 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 4 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 3 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 3 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

Det er noe knepping i parketten enkelte steder. Dette er vurdert som såpass lite at det bare er kommentert og ikke lagt inn som avvik.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

Radon

Beskrivelse

Eier har opplyst at ferdigattest foreligger.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med lakkerte trinn. Åpne trinn og to håndløpere.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Trappen(e) i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan trappen(e) fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og trapper i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med trapper i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere trappene før budgivning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte dører. Én dør som skyvedør.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Dørene i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan dørene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og dørene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med dører i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere dørene før budgivning.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører - enkelte

Beskrivelse

Noen dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler styrepinne i nedkant av døren.
Noe skader i nedkant av baderomsdøren i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres styrepinne slik at døren ikke får unødvendige skader.
Avviket med slitt dør i nedkant er av kosmetisk art. Om man ikke ønsker slitt dør må dørbladet skiftes ut.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og lakkerte stålplater i himling.

Det er noen hull i fliser etter at dusjvegger ble tatt ned. Disse er fuget igjen og avviket er bare kommentert.

Baderomsdøren er i våtsonen, men da den ikke har større skader og annen plassering er vanskelig, er dette vurdert som en løsning som kan aksepteres.

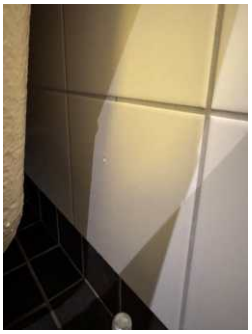
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss i flis samt riss i fuge (under badekaret).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å skifte fuger og flis med riss/sprekker. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 30 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig membran/mansjett klemt under denne.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lysarmatur, vegghengt toalett og badekar med dusj bak svingbar glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.

Overløp fra innebygget toalettsisterne er ført i rør med utløp ved siden av toalettet.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Benkeseksjon

Beskrivelse

Benkeseksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Svelling på benkeskap/fronten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket er av kosmetisk art. Om man ikke ønsker benkeseksjon med skade må denne skiftes ut.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og lakkerte stålplater i innvendig himling.

Baderomsdøren er i våtsonen, men da den ikke har større skader og annen plassering er vanskelig, er dette vurdert som en løsning som kan aksepteres.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 25 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig membran/mansjett klemt under denne.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lysarmatur, vegghengt toalett og dusj bak svingbare glassvegger.

Tilstandsrapport

Overløp fra innebygget toalettsisterne er ført i rør med utløp ved siden av toalettet.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Benkeseksjon

Beskrivelse

Benkeseksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Svelling på benkeskap/fronten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket er av kosmetisk art. Om man ikke ønsker benkeseksjon med skade må denne skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning med noen vitrinedører og benkeplate i heltre med oppvaskkum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap.

Komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

Det anbefales montering av automatisk vannstoppersystem som stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje. Dette for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje i benkeskap og oppvaskmaskin.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Noe slitasje på elastisk fuge i overgang vegg/benkeplate. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør (plast) system fra byggeår. Fordelingsskap i baderomshimlingene. Stoppekraner for kjøkken og bad i 1 etasje i baderom i 1. etasje. Stoppekraner for baderom i 2. etasje i fordelingsskap i baderom 2. etasje.

——

Vannrørene i fordelingsskapet er ikke merket. Det anbefales å merke rørene slik at eventuelt vedlikehold blir enklere å utføre.

——

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør.

——

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er et boligbygg med flere boenheter. Ansvaret for kontroll og vedlikehold ligger på styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt leilighet.

——

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i bodrom. Eier opplyser at filter skiftes jevnlig.

——

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på anlegget. Tilstand er vurdert ut fra dagens funksjonalitet og ikke alder.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sprinkleranlegg.

——

Tilstandsrapport

Sprinkleranlegg er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslag/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralanlegg for varme.

Anlegget for varme er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer med vannbåren varme. Koblinger i fordelingsskap i 1. etasje.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Sprinkleranlegg.
Brannslukkingsapparat.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Det finnes samsvarserklæring fra da anlegget var nytt.
   Det mangler samsvarserklæring for varmekabler i entré, downlights i stue og for ny utekontakt. Lampettledning ligger skjult i «kasse»..

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

Det mangler samsvarserklæring for varmekabler i entré, downlights i stue og for ny utekontakt. Lampettledning ligger skjult i «kasse». Løs kontakt. Når det mangler samsvarserklæring kan det i noen tilfeller bety at det er utført arbeid på el-anlegget av ufaglærte.

——

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

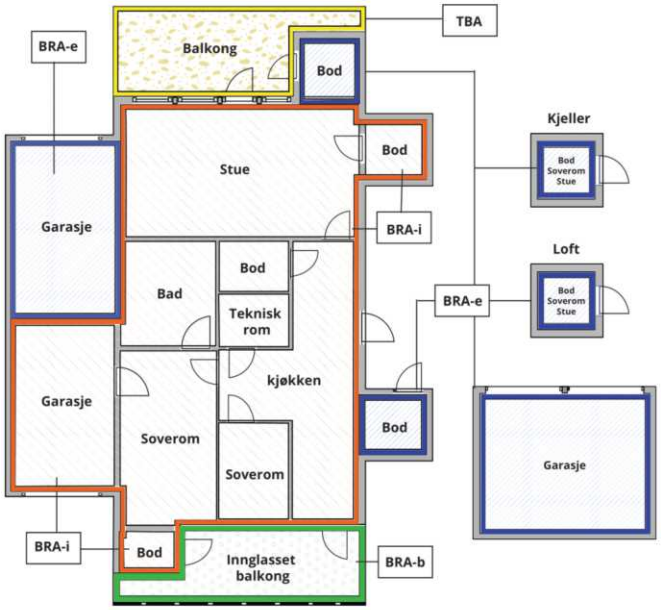
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

4 - roms leilighet over to plan med terrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	53			53	
1. etasje	53			53	18
Kjeller (under området)		5		5	
SUM	**106**	**5**			**18**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom, soverom, bad, bod/garderobe		
1. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad		
Kjeller (under området)		Bod	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Arealene er rundet opp i begge etasjer (vanlig avrundingsregler).

Stue har utgang til delvis overbygget terrasse og videre til felles eiet tomt.

Kjeller (under området): Nettingbod merket nr. 014. Nummerert garasjeplass nr. 104. Parkeringsplassen har el-billader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Satt inn badekar. Dokumentasjon er vist frem.
Lagt fliser med gulvvarme i entréen. Dokumentasjon er vist frem , men det mangler samsvarserklæring.
Nytt gulv i 2020. Dokumentasjon er vist frem for kjøp av gulvet.
Lagt nye terrasseplatting. Dokumentasjon er vist frem.
Det er malt en del overflater.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	870		13	39.2 m²	Ambita	Ikke relevant

Adresse
Solgangsbrisen 30

Hjemmelshaver
Nilsen Evy Camilla, Bakke Jardar Havro

Kommentar
I tillegg til egen eiet tomt har seksjonen andel i felles eiet tom.

Opplysninger om fellesgjeld og fellesformue er andel av fellesgjeld og andel av fellesformue.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Hagebyen 2	105 / 13804	OBOS Eiendomsforvaltning AS	914332281

Felles formue
Kr. 15 069 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott og sentralt beliggende leilighet nær sjøen. Nærhet til kjøpesenter, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Området oppleves som et attraktivt boligområde på Fornebu.

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesområder med plen, små busker samt lekeapparater. Asfalterte gangstier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	3690396			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.06.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.06.2026	Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260270
Addresse	Solgangsbrisen 30		
Postnr.	1364	Sted	FORNEBU
Selgers navn	Jardar Havro Bakke		
Selgers navn	Evy Camilla Nilsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/14

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

3690396

Våtrom

Initialer selger:
J B
E N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert dusjvegg til badekar, fjernet dusvegger for dusj

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Malingsarbeider av trepanel og vindu- og dørkarmer i regi av sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ble gjort i regi av sameiet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi ble med på rens av eget ventilasjonsanlegg i regi av sameietHar eller byttet filtre regelmessig

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ble gjort i regi av sameiet, ligger info om det på Vibbo

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Service og reparasjoner gjøres i regi av sameiet (felles garasjeanlegg)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gjøres i regi av sameiet

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
J B
E N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

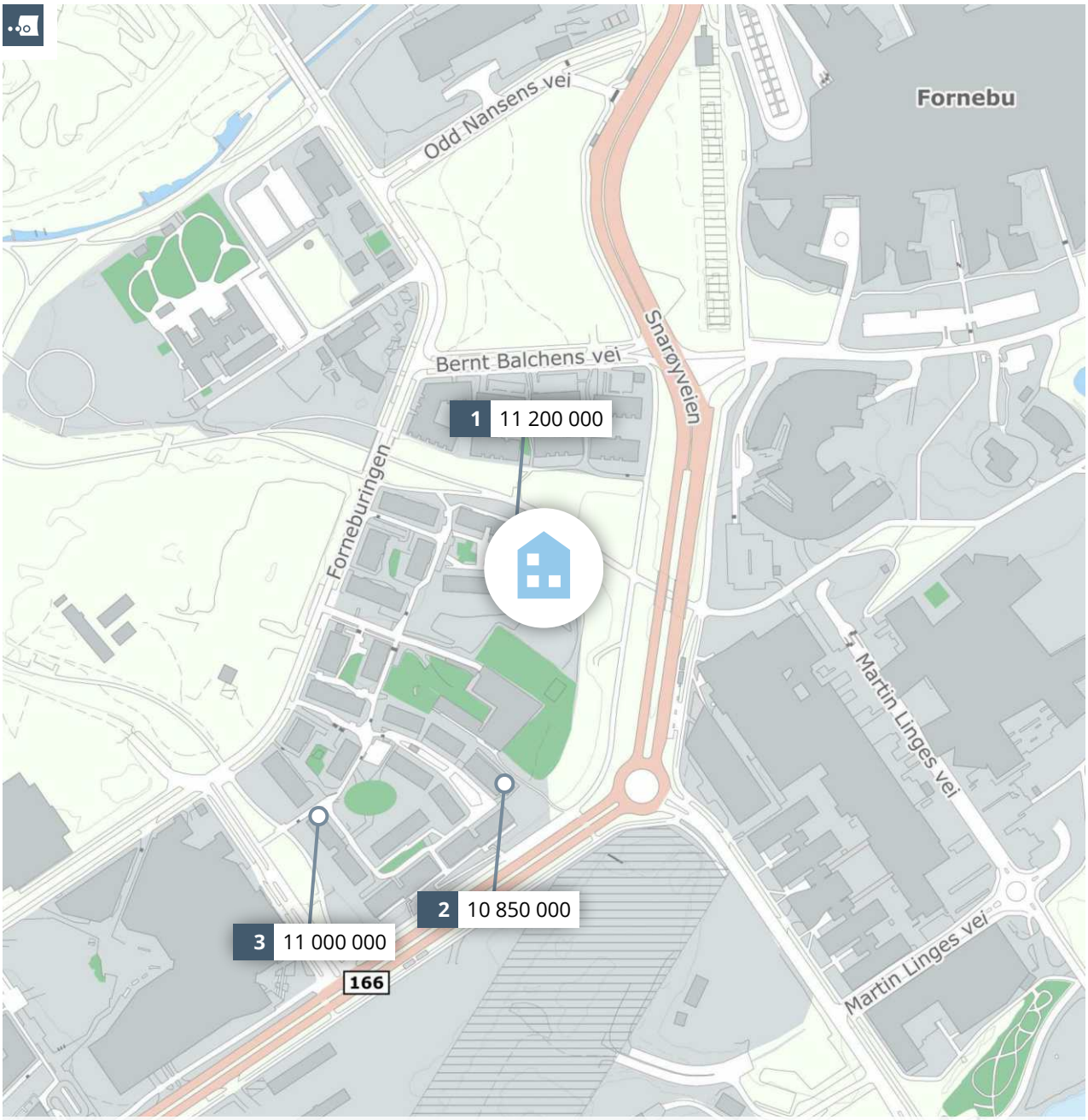
Dato 02.06.2026

Signert av *Jardar Havro Bakke*

Signert av *Evy Camilla Nilsen*

Initialer selger:
J B
E N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering
SOLGANGSBRISEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 09.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Sæther.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solgangsbrisen 30, 1364 FORNEBU

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 41 BNR 870 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 27

Verdivurdert til

10 900 000

-	10 900 000	102 830
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solgangsbrisen 22 105 m² 2014 1. etg 3 sov	21.05.2026	11 200 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**106 667**
2	Regattaveien 40 106 m² 2013 1. etg 3 sov	26.11.2025	10 700 000	**10 850 000**	0	10 850 000	**102 358**
3	Regattaveien 47 105 m² 2013 1. etg 3 sov	14.10.2025	11 000 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**104 762**

Flott rekkehusleilighet med svært god intern beliggenhet i Hagebyen 2 på Fornebu. Med leiligheten følger 1 garasjeplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.11.2014		27.11.2014	-	5 850 000	-	5 850 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tinglyst pris er eldre prosjektpris.

Leiligheter til salgs i Snarøya 27 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

10.1M
9.8M
9.5M
9 300 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
36
dager

Leiligheter solgt i Snarøya 27 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

9.5M
9.3M
9 235 000 Salgspris i snitt
9 067 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.7M
8.5M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 2.6% over prisantydning

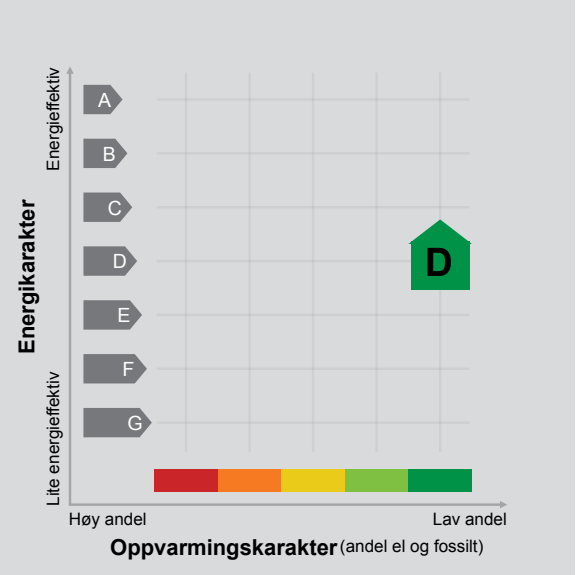
Analyse m²-priser

104 225 Snarøya 27 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
102 830 Solgangsbrisen 30 Totalpris 10 900 000

86 109 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1364
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	870
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300283071
Merkenummer	Energiattest-2025-242112
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Solgangsbrisen 32	300283071	H0101	14	0	
Solgangsbrisen 30	300283071	H0101	13	0	
Solgangsbrisen 28	300283071	H0101	12	0	
Solgangsbrisen 26	300283071	H0101	11	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	53 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	105 m²
Totalt BRA	105 m²
Oppvarmet luftvolum	263 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	214,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,23 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,11
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,89
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.3.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,5 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	100,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 294 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	126,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 369 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	126,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 294 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 376 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 918 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 294 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,8 %

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Johanne Kindberg
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: johanne.kindberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260270 . Vår ref.: 7432-1-013 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Hagebyen 2
Organisasjonsnr:	914332281
Seksjonseier:	Bakke, Jardar Havro
Medeier:	Nilsen, Evy Camilla
Leilighetsnummer:	013
Adresse:	Solgangsbrisen 30, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	41
Bnr.	870

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3690396.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selger har i tillegg garasjeplass som følger ved salg. Felleskostnader kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Garasjeplass må tinglyses med ideell 1/151 av gnr. 41, bnr. 870, snr. 125, i Bærum kommune. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass etter gjeldende priser. Det er viktig å huske på å føre ut tidligere eier når megler tinglyser ny eier hos Kartverket!
Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer kvartalsvis mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
Sameiet har en webside hvor styret legger ut viktig informasjon. Se vibbo.no. Det er også opprettet et lukket gruppe på Facebook: ""Hagebyen 2"". Styret kommuniserer primært via e-post, og det er viktig at de har korrekt e-postadresse til alle sameiere. Send e-post til styret@hagebyen2.no Styret ønsker kontaktinfo til kjøpere (mobil og e-post adresse).
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 004,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	903,00	
Internett - R2+2	169,00	
Felleskostnader - R2+2	3 932,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	731,-
Fradragsberettigede kostnader:	14,-
Annen formue:	15 069,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Susan Kristine Berentsen, e-post: styret@hagebyen2.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 org. nr. 914332281

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 24.04.2018, 12.04.2021 og 18.04.2023.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Hagebyen 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.08.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 123 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 næringseksjon parkering på eiendommen gnr. 41, bnr. 870 i Bærum kommune.

(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

- Privat hage

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

(4) Til sameiet er det tilknyttet en garasjekjeller seksjonert til en næringsseksjon, heretter kalt «Garasjesameiet»

Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Garasjesameiet vil fremgå av vedtektene for Garasjesameiet.

(5) Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområdet 8.6/8.7 på Fornebu. Sameiet er forpliktet til å bidra til vellikehold og drift av grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art på og rundt eierseksjonssameiets eiendom innenfor delområde 8.6/8.7 gjennom Hagebyen Fellesarealforening.
Seksjonseierne plikter i fellesskap å bære sin forholdsmessige andel av utgiftene, slik sameierbrøken tilsier.

(6) Fornebu Boligspar AS/OBOS Fornebulandet eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt ”Fornebu Felles”. Alle huseierforeninger, fellesarealsameier, sameier og selskaper med utbyggingsrettigheter i delområdene på Fornebu, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 skal være medlem i Fornebu Driftsforening og vil gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening plikte å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) For næringsseksjon 101 skal det også informeres om den virksomhet som er tenkt drevet i lokalet. Eventuelle innsigelser fra sameiet til virksomheten, må reises innen 14. dager etter at informasjon er gitt. Innsigelser må være saklig begrunnet.

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, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting 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) Åpningstider for næringsseksjonen som er i tråd med offentlige retningslinjer anes heller ikke får å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

(7) 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.

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

(9) Styret vil gi skriftlig samtykke etter femte avsnitt til (ny)beplantning av hekk med følgende retningslinjer:

1. Hekk rundt boligseksjoner skal være av typen Carpinus betulus (Agnbøk).
2. Hekken skal være maksimalt 190 cm høy og maksimalt 40 cm bred.
3. Det skal være 3 til 3,5 plante per meter.
4. Hekken skal være velstelt, og ikke til sjenanse for andre eller det øvrige uteområdet i Hagebyen 2.
5. Vedlikehold overtas i sin helhet av seksjonseier på egen bekostning.

Punkt 1 til 4 gjelder i alle tilfeller for eksisterende hekker som ble levert av utbygger.

(10) Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 8.6/8.7 og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

(11) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Se vedlagt liste over seksjoner med tilhørende boder.
Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg …
Eneretten gjelder fram til 1.1.2050 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 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. Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseiere med garasjeplass vil som eiere av en ideell andel av garasjeseksjonen, bli sameiere i Garasjesameiet og få eksklusiv bruksrett til en eller flere parkeringsplasser. Den nærmere fordelingen av parkeringsplassene fastsettes av Garasjesameiet.

Forholdene omkring bruk, salg og utleie av parkeringsplasser er nærmere regulert i vedtektene for Garasjesameiet.
Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeseksjonen tilligger styret i eierseksjonssameiet med mindre garasjesameiet velger eget styre.

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 brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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, samt glideskinner på verandadør og vinduer.

(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 glideskinner og 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 hærverk.

(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 innsekter 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) Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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.

Da sameiet består av flere bygg med ulik bygningsmessig karakter skal sameiets felleskostnader regnskapsmessig deles mellom de ulike bygningstypene og næringsseksjonene i avdelinger.

Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling fordeles mellom sameierne i hver avdeling etter de øvrige bestemmelsene i § 6. Næringsseksjon lokale skal med hensyn til utgifter forbundet med innvendige fellesarealer og felles tekniske anlegg kun belastes utgifter ved disse i den grad disse også betjener denne seksjonen.

Næringsseksjon garasje skal kun belastes med kostnader som direkte er knyttet til bruken av garasjeseksjonen som parkeringsanlegg derunder forsikring av seksjonen.
Dersom kostnader forbundet med energi i seksjonen ikke klart kan adskilles eller måles skal det betales en forholdsmessig andel basert på nytte eller forbruk.
Kostnadene fordeles internt i seksjonen med lik del pr. parkeringsplass.
Kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjonseier som har innlagt kabel-tv/bredbånd. Avtaler med leverandør om utvidede leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.
Membran i dekket over garasjen skal vedlikeholdes av samtlige seksjonseiere med unntak av næringsseksjon garasje og utgiftene fordeles på sameierne i henhold til intern sameiebrøk.

Dersom sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.
Utgifter til drift og vedlikehold av sameiets heiser fordeles med 2/3-deler på seksjonene i blokkbebyggelse og 2+2-bebyggelse og 1/3 på seksjonene i rekkehusbebyggelse i henhold til intern sameiebrøk.

Utvendig vedlikehold av bygningene anses som felleskostnad som fordeles på samtlige seksjoner med unntak av næringsseksjon garasje i henhold til intern sameiebrøk.

Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 125.
Boligparkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert i en egen næringsseksjon nr 125. For hver parkeringsplass i snr 125 skal det betales et kostnadsbidrag fordelt med lik del pr. parkeringsplass. Næringsseksjon nr 125 skal belastes med kostnader som direkte er knyttet til bruken av seksjonen som parkeringsanlegg derunder forsikring av seksjonen samt kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen, kjøre og adkomstareal, porter, dører, tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsseksjonen. Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan adskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk. Næringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at eierseksjonssameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jfr. ny §22.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

(6) 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.

(7) 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.

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

(3) Årsberetning/årsrapport, 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 stede 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.

(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, besluttes 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 besluttes, 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 deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) 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 besluttes 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.

12 Garasjesameiet

For næringsseksjon nr 125, Hagebyen 2 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter mellom de ideelle eierne i denne. Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 125 med mindre Hagebyen 2 Garasjesameie velger sitt eget styre.

VEDTEKTER
FOR
HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

Sist endret i ekstraordinært sameiermøte 26.04.2017 og 04.04.2024.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Hagebyen 2 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 41 bnr. 870, snr. 125 i Bærum kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdel bestående av biloppstillingsplasser (parkering) i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2. Seksjon 125 utgjør en del av et større kjelleranlegg, der eierseksjonssameiet Hagebyen 2 har interesser i form av fellesareal og boder etc. Seksjon 125 har tinglyst rett til adkomst gjennom eierseksjonssameiets fellesareal.

Seksjonen er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av seksjonen, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av seksjonen. Hver sameier eier en ideell andel av sameieeiendommen.

Seksjonen består av 151 biloppstillingsplasser (garasjeplasser) og kjøreareal og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk fastsatt slik at telleren er én pr. garasjeplass (1/151) og nevneren er det samlede antall garasjeplasser i seksjonen.
Samtlige andeler eies pr. stiftelsestidspunktet av utbygger VeiFor AS og Veidekke ASA. Andelene skal overskjøtes til kjøpere av garasjeplasser. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3
Formål

Formålet er å eie og forvalte seksjon 125 til det beste for eierne av seksjonen.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte seksjonens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bruksretten til p-plass forutsetter at det for plassen av dens første kjøper er betalt et vederlag til utbygger av Hagebyen.

Eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel på eiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet, som er parkert på eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Eiendommen må brukes under hensyntagen til de rettigheter eierseksjonssameiet Hagebyen 2 har til tilliggende areal. Alle sameiere i snr 125 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i eierseksjonssameiets vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til eiendommen.

Utbygger av Hagebyen har for seg og sine entreprenører rett i den videre utbygging av Hagebyen til å bruke kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers enebruksrett.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2. Utbygger av Hagebyen-prosjektet, Vei/For AS eller den dette selskap måtte utpeke, eier de p-plasser som ikke er solgt.

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

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel (med tilhørende garasjeplass) eller bortleie/utlån garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter overdragelsen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i eiendommen i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Hver sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer – jf bruksplanen i Vedlegg 1.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.

2. Utleie av p-plass

2.1 Vilkår for utleie
Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til beboere i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.

Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån skal på forhånd skriftlig varsles til styret.
- Styret i Sameiet skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret med ønske om å leie hhv leie ut parkeringsplass.
- Beboere i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 som står på listen, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.

Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie av p-plass har beboere i Hagebyen 2 fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår. Styret/ forretningsfører kan føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret/ forretningsfører innen 2 uker etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Hagebyen 2 med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

2.2 Leie-/låneforholdet
Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på eiendommen eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

2.3 Parkeringsplasser tilhørende utbygger Vei/For AS
P-plasser tilhørende utbygger kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i eierseksjonssameiet Hagebyen 2etter følgende retningslinjer:

- Styret skal varsle utbygger Vei/For AS når det er beboere på venteliste som ønske å benytte seg av sin fortrinnsrett.
- Utbygger Vei/For AS kan, når slikt varsel er mottatt ikke leie ut eller fornye løpende leieavtaler før tilbud om benyttelse av fortrinnsrett er gitt og avklaret eller utløpet.
- Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelsen av slikt tilbud.
- Leien skal ikke overstige normal markedspris for parkeringsplasser i området.

Denne bestemmelse faller bort uten behandling i sameiermøte når samtlige parkeringsplasser som tilhører utbygger Vei/For AS er solgt.

2.4. Parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede
Garasjeanlegget har et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede(HC-plasser). Dersom en sameier eller noen i sameierens husstand har dokumentert behov for HC-plass, kan styret, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass. Slik bruksrett forutsetter at sameieren selv disponerer en p-plass i garasjeanlegget, og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameieren som må avgi HC-plass. Sameieren plikter å akseptere styrets vedtak om bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget uten hensyn til plassering. Styret kan for sin saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC-plass.

Den tildelte bruksrett til HC-plass bortfaller dersom personen som er tildelt HC-plass ikke lenger bor i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 eller dersom behovet for HC-plass av andre grunner bortfaller. Sameieren plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

2.5. Strøm
Eier av parkeringsplass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret.

Styret kan utarbeide retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

2.6. Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år inne utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle alle sameiere om dato for møte og siste frist for å innlevere saler som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. For ekstraordinært sameiermøte er minimumsfristen om nødvendig 3 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle

a. Styrets årsberetning
b. Regnskap for foregående år
c. Eventuelt valg av styre
d. Valg av revisor hvis denne står på valg

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5 og 6, samt denne bestemmelse
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10
Styret

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 125 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.
Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 har i den forbindelse de samme rettigheter og plikter som sameiets styre har i henhold til disse vedtekter så langt det passer.
Dersom sameiermøtet velger et eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Sameiet tegnes av styreleder og et styremedlem som forplikter det med sin underskrift i fellesskap.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

§ 12
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 13
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 14
Ansvar for egenandel når sameiets forsikring benyttes

Denne bestemmelsen gjelder plasseringen av ansvar for egenandelen når sameiets forsikring benyttes, ved skade på sameiets eiendom, fellesarealer og annet som dekkes av forsikringen.

Dersom en sameier ved en aktiv handling eller passivitet har utvist uaktsomhet, og denne handlingen eller passiviteten er årsaken til en skade på sameiets eiendom, fellesarealer eller annet som er dekket av sameiets forsikring, kan Styret kreve at vedkommende sameier er økonomisk ansvarlig for å dekke egenandelen som påløper ved bruk av sameiets forsikring.

Denne regelen er i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler som følger av norsk rett.

§ 15
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende seksjonen.

§ 16
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring, jf § 19,
b) kostnader til vedlikehold av eiendommen
c) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.
.
Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene fastsatt av styret. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (snr 125) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (snr 125). Hagebyen 2 garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.

§ 17
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken for forpliktelser som er gyldig stiftet iht kompetansebestemmelsene i vedtektene.

§ 18
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av fellesarealer i eiendommen. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

HUSORDENSREGLER EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

INNHOLD

Husordensregler Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 1

1. Generelt 2
2. Ro og orden 2
3. Bruk av leiligheten 3
4. Balkonger og Terrasser 3
5. Oppganger og fellesområder 5
6. Heiser 5
7. Søppelsjakter/vakuumanlegg 6
8. Garasje og kjellerboder 6
9. Fasader 7
10. Gangveier, parkering m.v. 7
11. Dyrehold 7
12. HMS 8
13. Eierskifte og utleie 8
14. Forsikringer og skader 8
15. Mislighold og ansvar 8

Sist endret på årsmøtet 17.04.2026

1. GENERELT

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk". Ytterligere informasjon om sameiet finnes på sameiets hjemmeside www.hagebyen2.no

1.2 Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Hagebyen 2. Hver enkelt seksjonseier - herunder eier av næringsseksjon - er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner av 1997.

2. RO OG ORDEN

2.1 Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål, med mindre annen brukstillatelse foreligger. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl. 23.00 – 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensyn ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal ikke forekomme utenom følgende tider og ikke over lengre tidsrom uten at naboene har gitt aksept på forhånd:

På hverdager i tidsrommet 07:00 – 22:00

På lørdager i tidsrommet kl. 10:00 – 22:00

På søn - og helligdager i tidsrommet kl. 12:00 – 21.00

2.4 Eventuelle støyproblemer er først og fremst en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

3.1 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.2 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Montering av kjøkkenventilator med motor er ikke tillatt. Ekstra avtrekksvifte/feil avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt. Ved tvil skal styret kontaktes.

3.3 Den enkelte sameier har ansvar for – og må bekoste egen kostnad ved - vedlikehold innenfor egen seksjon. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Det legges spesielt vekt på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt viktigheten av at avløp holdes åpne.

3.4 Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer, samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

3.5 Dersom lydbærende elementer som TV, høyttalere etc. monteres direkte på murvegg mot nabo, må oppheng med spesiell demping av vibrasjoner/lyd benyttes.

3.6 Inngangsdørens ytterside er å anse som fellesareal.

4. BALKONGER OG TERRASSER

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillat å tørke tøy over rekkverk.

4.3 Beboere og gjester må ta hensyn til nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt på terrasser/balkonger.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting.

4.5 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller som endrer det visuelle fremstillingen av bygningen.

4.6 Beising, bruk av olje eller flislegging av gulv på terrasser/balkonger skal utføres i en gråtonet farge.

4.7 Innsynsskjerming. Balkongskjerming skal være hvit eller lys gråtonet farge, og skal ikke være til sjenanse for naboer. Den skal monteres på innsiden, og ikke gå høyere enn rekkverket. Den skal kunne fjernes uten synlige skader.

5. OPPGANGER OG FELLESOMRÅDER

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man har behov for å holde en dør midlertidig åpen, benytt dørinnstillingene på dørarm. Selvlukkende dører må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Slik bruk kan forårsake kostbare reparasjoner ved at hengslene går ut av stilling. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Det er ikke tillatt å sette fra seg private gjenstander på fellesområdene, slik som sko, møbler, vaser, barnevogner, sportsutstyr, leker o.l. Dette av hensyn til blant annet renhold og uhindret adkomst til rømningsveier. Det er kun tillatt å plassere private gjenstander på nærmere angitte områder, nærmere angitt på sameiets hjemmeside. Styret kan fjerne gjenstander for eiers regning.

5.3 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Beboere har ansvar for å holde fellesarealer ryddige, og tørke opp ved egen tilgrising og søl i fellesarealer.

5.4 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.5 Det er satt av sykkelstativer i garasjen til sykkelparkering. Det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler. Oppbevaring av defekte sykler tillates ikke.

5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med dette.

5.7 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene. Det oppfordres til å vise hensyn ved røyking utendørs.

5.8 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse/samkjøring.

6. HEISER

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

- Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
- Ved inn og utlasting skal stoppnøkkelen i heisen benyttes ihht instruks

6.2 Heisstans skal meldes til styret via hagebyen2sameiet@styrerommet.net. Beboere som melder heisstans skal alltid opplyse eget navn og kontaktnummer.

7. SØPPELSJAKTER/VAKUUMANLEGG

7.1 Søppel skal kastes i søppelsjaktene som er inndelt i Restavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.

7.2 Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.

7.3 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet, samt Isi avfallsanlegg.

8. GARASJE OG KJELLERBODER

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

8.2 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.

8.3 Garasjene skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.

8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

8.6 Det er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som kan oppbevares (på gulv eller vegg) på parkeringsplassene. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul. Dette kan oppbevares under følgende forutsetninger:

- Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanen.
- Lagring må ikke være til hinder for sprinkleranlegg eller belaste rørsystemer i taket.

8.7 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen.

8.8 Møbler, madrasser, pappesker og unødig «skrot» skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse.

8.9 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen, oppfordres det til å holde garasjeplassen mest mulig fri for gjenstander, eventuelt henge dette på veggen hvor det lar seg gjøre.

8.10 Lading/parkering av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

8.11 Hver seksjon må sørge for renhold og orden i egen bod. Brannfarlig avfall skal ikke lagres i boden. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bod. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget.

9. FASADER

9.1 Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer, rør eller ventilasjonsanlegg. Ved tvil skal styret kontaktes.

9.2 Det er kun tillatt med utvendig solavskjerming (markiser) på balkonger og terrasser. Føringer er nedfelt i et eget informasjonsskriv som ligger på hjemmesiden.

9.3 Blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Det tillates ikke å endre utseende på glass på balkong eller terrasserekkverk.

9.4 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner (parabolantenne etc.) synlig utenfor leilighet, på terrasse eller i hager.

10. GANGVEIER, PARKERING M.V.

10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

10.2 Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt.

10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing.

10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.

10.5 Sykkelparkering – se pkt. 5.5

10.6 Det skal benyttes egne oppmerkede plasser for MC/moped.

10.7 Ballspill (med fotball, tennisball mv.) er ikke tillatt mot fasader.

11. DYREHOLD

11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

11.3 Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. HMS

12.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

12.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

12.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

12.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret.

13. EIERSKIFTE OG UTLEIE

13.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.

14. FORSIKRINGER OG SKADER

14.1 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes sameiets forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp. Videre er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

14.2 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

14.3 Beboere plikter også å underrette styret om lekkasjer, mangler, skadedyr og likn. Slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

15. MISLIGHOLD OG ANSVAR

15.1 Styret vil viderefakturere utgifter borettslaget påføres i forbindelse med heis- og dørreparasjoner, fjerning av søppel, ekstraordinær rengjøring m.m. når det er mulig å fastslå ansvar.

15.2 Skriftlige advarsler som sendes til seksjonseiere kan medføre et administrasjonsgebyr.

15.3 Brudd på sameiets husordensregler, vedtekter eller bestemmelser gitt i medhold av lov kan blant annet føre til erstatningskrav eller avkortning i eventuell forsikringsdekning.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7432

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. april kl. 10:00 og lukker 17. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7432

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Analoge stemmer legges i styrets postkasse innen 17. april kl. 10:00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Presisering av Husordensreglene §3 Bruk av leiligheten
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rebecca Lillian Cox og Øyvind Hegdal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7432 Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 - årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 263.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 263.000,-

Sak 6

Presisering av Husordensreglene §3 Bruk av leiligheten

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har i året som gikk håndtert flere klager på boligers ventilasjonsanlegg på manglende funksjon og ulyder i klagernes ventilasjonsanlegg. Det har vært utfordrende for styret å finne årsaken til dette. Gjennomføring av ventilasjonsrens viste at klagernes leiligheter befant i oppganger hvor enkelte blokkleiligheter har byttet til ikke godkjent motordrevet kjøkkenvifte. Styret har fulgt opp for retting.

For å unngå framtidig misforståelser, foreslår styret presisering av Husordensreglene punkt 3. slik at det tydelig framgår at:
Montering av kjøkkenventilator med motor er ikke tillatt.

Styrets innstilling

Husordensreglenes punkt 3.2 presiseres med setning i kursiv:
BRUK AV LEILIGHETEN 3.2 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. *Montering av kjøkkenventilator med motor er ikke tillatt.* Ekstra avtrekksvifte/feil avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt. Ved tvil skal styret kontaktes.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes punkt 3.2 presiseres slik: Montering av kjøkkenventilator med motor er ikke tillatt.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Vedtektene til Hagebyen 2 Eierseksjonssameie **§8 Styret og dets vedtak** i **pkt 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag** sier i (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Dagens styremedlemmer er:
Styreleder Susan Kristine Berentsen 2025 - 2027
Styremedlem Alma Sophia Myozotis Börebäck 2024 - 2026
Styremedlem Hans Nicklas Joakim Krantz 2025 - 2027
Styremedlem Martin Eie Bjørvik 2024 - 2026
Styremedlem Karine Leegaard Odner 2025 - 2026
Varamedlem Lars Wist Amdal 2025 - 2026

Innstilling

Styret foreslår at det velges 2 styremedlemmer for to år og 2 varamedlem for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karine Odner

  Karine har bodd i sameiet siden 2014 og hatt ulike styreverv siden 2015, hvorav to perioder som styreleder. Hun bidrar til kontinuitet i styrets arbeid, har god innsikt i sameiets drift og utvikling og bidrar med praktisk gjennomføring av prosjekter. Sist år ansvarlig for gjennomføring av ventilasjonsrens, et viktig prosjekt for alle beboere.
  Hun er strukturert, finner fram i tidligere dokumentasjon og foreslår gode løsninger, med fokus på effektiv og forutsigbar forvaltning av sameiet til fellesskapets beste.
  Hun er spesialsykepleier i et tverrfaglig team i Bydel Nordre Aker i Oslo, med fokus på rådgivning og informasjonsarbeid. Hun har spesielt ansvar for planlegging og organisering av bydelens Pårørendeskole for pårørende til personer med demens, og leder samtalegrupper.

- Therese Robertsen

  Therese har tidligere bodd i sameiet, og har akkurat flyttet tilbake. Hun har erfaring som styremedlem i flere sameier, også Hagebyen 2.

  Therese kan bidra på mange områder, spesielt med fokus på oppfølging av diverse leverandører, innhentet og forhandling av tilbud, tolkning av kontrakter, lover og avtaler med mer.

  Therese har erfaring som juridisk-, kontrakts- og anskaffelsesrådgiver. Nå er hun Kontraktsrådgiver/kontraktsleder i utbygningsavdelingen i Bane NOR SF.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Wist Amdal

  Lars er 42 år og har bodd i Solgangsbrisen 3 siden 2019. Han har samboer og to barn. Han har vært varamedlem i styret til Hagebyen 2 i forrige periode (ett år). Til daglig jobber han som overingeniør i Det Norske Veritas med kvalitetssikring av undersjøiske rørledninger.

- Nina Borvik

  Nina har bodd i Hagebyen 2 siden 2019, og har tidligere sittet i styret i sameiet. Hun har en god del erfaring med styrearbeider fra flere frivillige styreverv. Er utdannet byggingeniør, og jobber nå som prosjektleder i anleggsbransjen for et entreprenørselskap.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 har i løpet av 2025 hatt et aktivt og målrettet arbeid for å ivareta sameiets interesser og eiendom. Totalt ble det avholdt 13 styremøter gjennom året, hvor det ble diskutert og tatt beslutninger om drift, vedlikehold og forbedringer av sameiet.

Kommunikasjon og henvendelser

Styret har hatt kontinuerlig dialog med seksjonseiere, leietakere, leverandører og andre aktører. De fleste henvendelsene har kommet via e-post eller gjennom Vibbo, men også SMS og telefon har blitt benyttet. Styret har organisert en rullerende mailvakt for fordeling av arbeidsbelastningen. Beboere oppfordres til å sjekke Vibbo for informasjon før de kontakter styret, og det bes om at Vibbo benyttes for kommunikasjon med styret.

Tiltak for trivsel i sameiet

Den årlige vårdugnaden ble gjennomført med godt oppmøte. Som del av «rød tråd»-aksjon ble sykler og andre ubrukte gjenstander og i forkant merket for fjerning.
«Grønt-gruppen» består av 5 engasjerte beboere arbeider for å bedre sameiets grøntområder, og fremme et hyggeligere utemiljø, og har allerede hatt en positiv effekt på miljøet.
Julegrantenning ble gjennomført i tradisjonens tro, med utdeling av poser til barna.

HMS-arbeid

Gjennomgang av mottatte HMS rapporter er fast styresak. Årlig kontroll av branntekniske installasjoner (alarmer og sprinkelanlegg) er gjennomført.
Styret har gjennomført HMS-runde på sameiets fellesarealer. Vaktmester følger blant annet jevnlig opp bodanlegget. Fokus er på at rømningsveier skal holdes frie, og at det kun oppbevares bilrelaterte og ikke-brennbare eller giftige ting i garasjen, oppganger og bodanlegg.

Drift og vedlikehold - generelt

Styret har hatt fokus på den ordinære driften og vedlikeholdet av sameiet, omfattende alt fra daglig drift, økonomistyring, til vedlikehold av fellesarealer og tekniske anlegg. Der det har vært hensiktsmessig, har styret brukt egen kompetanse til å løse utfordringer, men også engasjert fagfolk der det har vært nødvendig. Heldigvis har det ikke vært behov for å bruke Oppgangshjelperne til å restarte ventilasjonsanlegget i blokkene i året som gikk.
Sameiet har inngått avtale om Norgespris. Styret følger opp for å sikre raskere avregning av oppvarming. Det er igangsatt arbeid med retting av jordingsfeil i utelys samt utskifting av utelysets armatur for bedre drift med ledlys.
For bedring av innendørsklimaet ble ventilasjonsrens gjennomført i alle blokkleiligheter. Styret koordinerte frivillig ventilasjonsrens for 2+2 og rekkehusene. Gjennomføring av ventilasjonsrens viste at et fåtall blokkleiligheter har byttet til ikke godkjent motordrevet kjøkkenvifte, dettei oppganger hvor styret i fjor mottok mange klager på at ventilasjonsanlegg hadde manglende funksjon og ulyder.Styret følger opp for retting.
Garasjevask gjennomføres årlig. For å redusere kostnadene for drift av garasjeportene, har styret besluttet testing av å holde innerportene åpnei perioder med mye trafikk. Tidsur for dette er bestilt. Informasjon vil bli gitt før oppstart.
For å forhindre vanninntrengning og korrosjon i garasjeanleggets betongkonstruksjoner er det de siste årene lagtepoxy- og betongslisser på prioriterte områder. Det er økende behov for tilsvarende vedlikehold. Det er kostbart å ta hele garasjeanlegget på en gang. Derfor prioriteres årlig de mest utsatte steder slik at kostnadene for arbeidet kan fordeles over flere år.
Sameiets vedlikeholds- og bærekraftsmodul gir strukturert dokumentasjon over historikken for gjennomførte vedlikeholdstiltak, bygningens tilstand, samt planlagte tiltak og oversikt framtidig over behov.

Drift og vedlikehold - terrassedører
Etter stormen Amy i slutten av oktober ble det oppdaget lekkasje på noen terrassedører. OBOS Prosjekt har laget en tilstandsvurdering som påpeker råteskade og behov for utskiftning. Skadene vurderes ikke å skyldes manglende vedlikehold. Dette er en del av fasaden som sameiet er ansvarlig for (vedtektene § 5.2). Kostnadsestimatene da budsjettet ble satt var usikre. Styret vil komme tilbake til dette dersom kostnaden ikke kan dekkes innenfor budsjettets rammer.

Økonomi - generelt
I 2025 ble flere avtaler reforhandlet og har gitt bedre betingelser for sameiet. Største besparelsene var på forsikring og skadedyr. Til tross for reduserte priser gjennom avtaleforhandlinger, har prisveksten i 2026 vært høy for sameiets avtaler.
Styret har hatt fokus på at kostnaden føres på den avdeling som forårsaker kostnaden, det har vært et krevende arbeid. Å føre utgifter tilhørende sameiet Garasje (avdeling Garasje) har og vil framtidig øke kostnadene, og på sikt føre til reelt regnskap for avdeling garasje. Førende prinsipper for avdelingsføring er at kostnader som ikke kan knyttes til den enkelte seksjon i utgangspunktet deles mellom seksjonene i sameiet. Hovedregelen er at felleskostnader, om ikke vedtektene fastsetter annet, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken fastsatt i forbindelse med opprinnelig seksjonering.

Oppfølging av fjorårets årsmøte
Som oppfølging av årsmøtevedtak om langtidslagring av sykler (vedtak 7) har Styret besluttet at det i forkant av ryddeaksjonen deles ut klistre-/merkelapper med teksten «Hagebyen 2 og årstall». Det vil bli utdelt ett merke til hver person i husstanden. Styret kan kontaktes om flere merkelapper trengs. Styret oppfordrer alle om å merke sine sykler, og vil gi nærmere informasjon.
Umerkede sykler vil fjernes på den årlig ryddeaksjon.
Det har ikke vært initiativ fra beboere om innkjøp av leker til større barn.

Oppgaver for neste styreperiode
Styret har i forslag til budsjett for 2026 fokusert på god drift og vedlikehold med forslag om blant annet nødvendig heisoppgradering, vurdering av ledlys på utelysarmatur, vedlikehold av garasjeanlegget, samt vurdering av framtidigfasadevask.

ÅRSREGNSKAPET 2025

Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Resultat

Årets driftsinntekter utgjorde kr **5 693 158**, hovedsakelig bestående av innkrevde felleskostnader. Samlede driftskostnader var kr **5 437 539**. Dette gir et driftsresultat på kr **255 619**.

Netto finansinntekter utgjorde kr **72 843**, og årets resultat ble et overskudd på kr **328 462**, som foreslås overført til opptjent egenkapital.

Arbeidskapital og likviditet

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var på ca. **kr 1,53 mill.** Sameiet har tilfredsstillende likviditet og en solid egenkapital ved årsskiftet.

BUDSJETT 2026

Forutsetninger

Budsjettet for 2026 er basert på estimerte tall. Det er tatt høyde for forventede prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger pålitelige estimater.

Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med et høyere nivå enn i 2025, blant annet som følge av planlagte vedlikeholdstiltak. Det er budsjettert med estimerte vedlikeholdskostnader, ut fra kjente og antatte kostnader på tidspunkt budsjettet ble utarbeidet.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er lagt til grunn en **økning i felleskostnadene på 6 % fra 1. januar 2026**.

Samlede driftsinntekter i budsjettet for 2026 er beregnet til ca. **kr 6,09 mill.**, mens samlede driftskostnader er budsjettert til ca. **kr 6,37 mill.** Dette gir et budsjettert underskudd på ca. **kr 239 000**, som anses håndterbart og knyttet til planlagt vedlikehold.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6UX56-5SPV8-UH382-1PFK4-6LZVB-DT726

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2
ORG.NR. 914332281, KLIENTNR. 7432

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 480 295	6 606 693	5 525 000	5 780 000
Ladeinntekter elbil		152 403	1 000	150 000	155 000
Andre inntekter	3	60 460	267 883	30 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 693 158**	**6 875 576**	**5 705 000**	**6 085 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 673	-33 840	-32 000	-36 000
Styrehonorar	5	-253 000	-240 000	-240 000	-263 000
Revisjonshonorar	6	-18 153	-14 071	-13 520	-14 000
Forretningsførerhonorar		-250 810	-239 349	-252 000	-261 500
Konsulenthonorar		-114 390	-36 592	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-1 180 177	-3 209 158	-1 187 000	-1 895 000
Forsikringer		-459 003	-468 719	-563 000	-430 000
Kommunale avgifter	8	-1 821 995	-1 609 614	-1 864 302	-1 950 000
Andre anlegg	9	-91 512	-91 512	-79 000	-85 000
Energi/fyring	10	-426 763	-493 426	-637 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 684	-249 624	-272 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-536 379	-611 805	-518 500	-493 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 437 539**	**-7 297 711**	**-5 738 322**	**-6 368 000**
DRIFTSRESULTAT		**255 619**	**-422 135**	**-33 322**	**-283 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	74 243	62 378	44 000	44 000
Finanskostnader	13	-1 400	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**72 843**	**62 378**	**44 000**	**44 000**
ÅRSRESULTAT		**328 462**	**-359 757**	**10 678**	**-239 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-359 757		
Til opptjent egenkapital:		328 462	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2
ORG.NR. 914332281, KLIENTNR. 7432

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 925	14 547
Forskuddsbetalte kostnader		69 695	5 499
Driftskonto OBOS-banken		1 124 431	946 482
Driftskonto OBOS-banken II		419 575	1 002 312
Sparekonto OBOS-banken		574 527	62 796
SUM OMLØPSMIDLER		**2 209 153**	**2 031 637**
SUM EIENDELER		**2 209 153**	**2 031 637**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 529 816	1 201 354
SUM EGENKAPITAL		**1 529 816**	**1 201 354**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 284	72 585
Leverandørgjeld		358 356	494 468
Energiavregning	15	256 406	263 230
Annen kortsiktig gjeld	16	-28 709	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**679 337**	**830 283**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 209 153**	**2 031 637**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 10.03.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

Susan Kristine Berentsen /s/

Alma Sophia Myozotis Börebäck /s/

Hans Nicklas Joakim Krantz /s/

Martin Eie Bjørvik /s/

Karine Leegaard Odner /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader - Rekkehus	547 668
Felleskostnader - R2+2	1 192 239
Felleskostnader - Blokk	2 928 684
Felleskostnader - Næring	110 688
Internett - Blokk	172 380
Internett - R2+2	56 784
Internett - Rekkehus	18 252
Garasje	453 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 480 295**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	12 416
Parkering innbetalinger	1 443
Viderefakturering strøm	7 866
Gjensidige	38 737
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 462**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 673
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 673**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-253 000
SUM STYREHONORAR	**-253 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 951

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 153
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 153**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 078
Drift/vedlikehold VVS	-117 034
Drift/vedlikehold elektro	-2 708
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-185 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-192 932
Drift/vedlikehold brannsikring	-118 710
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-206 185
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-309 548
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-30 982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 180 177**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 093 514
Renovasjonsgebyr	-728 481
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 821 995**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER

Diverse kostnader	-91 512
SUM KOSTNADER	**-91 512**
SUM ANDRE ANLEGG	**-91 512**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-367 080
Andre fyringskostnader	-59 683
SUM ENERGI / FYRING	**-426 763**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 094
Diverse utstyr	-4 674
Vaktmestertjenester	-122 512
Vakthold	-2 295
Renhold ved firmaer	-158 818
Snørydding	-135 516
Andre driftskostnader	-7 236
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 951
Andre kontorkostnader	-132
Kontingenter	-16 730
Bankgebyr	-5 678
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-17 747
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-536 379**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	50 499
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 816
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 093
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 809
Andre renteinntekter	1 026
SUM FINANSINNTEKTER	**74 243**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 400
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 400**

NOTE: 14
OPPTJENT EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital Blokk 1.1.	-286 813	
Resultat Blokk 31.12.	293 510	
Opptjent egenkapital Blokk 31.12.		6 697
Opptjent egenkapital Rekkehus 1.1.	-22 587	
Resultat Rekkehus 31.12	12 793	
Opptjent egenkapital Rekkehus 31.12.		-9 794
Opptjent egenkapital Lokale 1.1.	22 253	
Resultat Lokale 31.12	7 231	
Opptjent egenkapital Lokale 31.12.		29 484
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 1.1.	221 540	
Resultat Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12	57 663	
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12.		279 203
Opptjent egenkapital Garasjer 1.1.	1 266 961	
Resultat Garasjer 31.12	-42 735	
Opptjent egenkapital Garasjer 31.12.		1 224 226
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**1 529 816**

NOTE 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-774 683
SUM INNTEKTER	**-774 683**
KOSTNADER	
Administrasjon	66 358
Fjernvarme	454 477
SUM KOSTNADER	**520 835**
Uoppgjorte avregninger	-2 558
SUM ENERGIAVREGNING	**-256 406**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, Viderefakturert filterbytte	28 709
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**28 709**

7432 - Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	B27432	BL7432	GA7432	LO7432	RE7432	Sum
DRIFTSINNTEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.	1 249 023	3 101 064	453 600	110 688	565 920	5 480 295
LADEPUNKT	41 667	88 272	0	4 176	18 288	152 403
ANDRE INNTEKTER	25 395	27 510	551	1 301	5 704	60 460
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 316 085**	**3 216 845**	**454 151**	**116 165**	**589 913**	**5 693 158**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-9 749	-20 662	0	-977	-4 284	-35 673
STYREHONORAR	-69 145	-146 538	0	-6 932	-30 385	-253 000
REVISJONSHONORAR	-3 609	-7 648	-4 949	-361	-1 587	-18 153
FORR.FØRERHONORAR	-49 861	-105 666	-68 371	-4 991	-21 921	-250 810
KONSULENTHONORAR	-22 741	-48 193	-31 183	-2 276	-9 998	-114 390
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-174 523	-575 996	-309 548	-13 098	-107 011	-1 180 177
FORSIKRINGER	-109 702	-232 485	-57 605	-11 016	-48 195	-459 003
KOMMUNALE AVGIFTER	-497 951	-1 055 299	0	-49 922	-218 822	-1 821 995
ANDRE ANLEGG	-25 715	-54 495	0	0	-11 302	-91 512
ENERGI / FYRING	-109 586	-232 315	-25 696	-10 996	-48 171	-426 763
KABEL- / TV-ANLEGG	-52 683	-161 845	-18 227	0	-16 929	-249 684
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-147 533	-312 661	-1 546	-9 802	-64 835	-536 379
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 272 798**	**-2 953 803**	**-517 124**	**-110 373**	**-583 440**	**-5 437 539**
DRIFTSRESULTAT:	**43 286**	**263 042**	**-62 974**	**5 792**	**6 473**	**255 619**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	14 760	31 279	20 239	1 477	6 489	74 243
FINANSKOSTNADER	-383	-811	0	-38	-168	-1 400
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**14 377**	**30 468**	**20 239**	**1 439**	**6 321**	**72 843**
RESULTAT	**57 663**	**293 510**	**-42 735**	**7 231**	**12 793**	**328 462**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.04.26
Selskapsnummer: 7432 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sven-Robby Dierkes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rebecca Lillian Cox og Øyvind Hegdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 263.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Presisering av Husordensreglene §3 Bruk av leiligheten

Husordensreglenes punkt 3.2 presiseres slik: Montering av kjøkkenventilator med motor er ikke tillatt.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Karine Odner

☐ Therese Robertsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Lars Wist Amdal

☐ Nina Borvik

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

Organisasjonsnummer: 914332281
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. april kl. 10:00 til 17. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Dierkes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rebecca Lillian Cox og Øyvind Hegdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 263.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 263.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Presisering av Husordensreglene §3 Bruk av leiligheten

Styret har i året som gikk håndtert flere klager på boligers ventilasjonsanlegg på manglende funksjon og ulyder i klagernes ventilasjonsanlegg. Det har vært utfordrende for styret å finne årsaken til dette. Gjennomføring av ventilasjonsrens viste at klagernes leiligheter befant i oppganger hvor enkelte blokkleiligheter har byttet til ikke godkjent motordrevet kjøkkenvifte. Styret har fulgt opp for retting.

For å unngå framtidig misforståelser, foreslår styret presisering av Husordensreglene punkt 3. slik at det tydelig framgår at:
Montering av kjøkkenventilator med motor er ikke tillatt.

Styrets innstilling
Husordensreglenes punkt 3.2 presiseres med setning i kursiv:
BRUK AV LEILIGHETEN 3.2 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. *Montering av kjøkkenventilator med motor er ikke tillatt.* Ekstra avtrekksvifte/feil avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt. Ved tvil skal styret kontaktes.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes punkt 3.2 presiseres slik: Montering av kjøkkenventilator med motor er ikke tillatt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Vedtektene til Hagebyen 2 Eierseksjonssameie **§8 Styret og dets vedtak** i **pkt 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag** sier i (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Dagens styremedlemmer er:
Styreleder Susan Kristine Berentsen 2025 - 2027
Styremedlem Alma Sophia Myozotis Börebäck 2024 - 2026
Styremedlem Hans Nicklas Joakim Krantz 2025 - 2027
Styremedlem Martin Eie Bjørvik 2024 - 2026
Styremedlem Karine Leegaard Odner 2025 - 2026
Varamedlem Lars Wist Amdal 2025 - 2026

Innstilling
Styret foreslår at det velges 2 styremedlemmer for to år og 2 varamedlem for ett år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karine Odner (35 stemmer)
Therese Robertsen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karine Odner
Therese Robertsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Borvik (30 stemmer)
Lars Wist Amdal (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Borvik
Lars Wist Amdal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7432

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

Velkommen til ekstraordinært årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på det ekstraordinære årsmøtet.
Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på møtet.

Dato for ekstraordinært årsmøte:

5. februar 2025 kl. 17:00, Hundsund skole, Snarøyveien 81, 1364 Fornebu.

Hvem kan stemme på møtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Utbygging Rekkehus Hagebyen 2

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke det ekstraordinære årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes, fra OBOS Elendomsforvaltning, som møteleder

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten det ekstraordinære årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Utbygging Rekkehus Hagebyen 2

Forslag fremmet av:
Rekkehusene med adresse Solgangsbrisen 38-54 (bygg B 3)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Beboerne i Solgangsbrisen 38-54 (bygg B3) viser til årsmøtet i Hagebyen 2 (HB2) 21.april 2022, og ber styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling angående utbygging av inngangsparti på rekkehus i Solgangsbrisen 38-54.
Styret kaller derfor inn til ekstraordinært årsmøte for å behandle vedtak om oppstart av tilbygg inngangsparti forutsatt godkjennelse av kommunen.
Kommunen behandler ikke søknaden uten sameiets godkjenning.

Bakgrunn: Årsmøte 21. april 2022 vedtok:

1. Sameiet godkjenner at bygg B3 (rekkehus SB38-54) får disponere maks. 10,5 m² BRA per rekkehus av disponibel utnyttelse for Hagebyen 2 til en eventuell utbygging av rekkehusene.

Samt benkeforslag på forslag 2:
"Sameiet godkjenner at bygg B3 (rekkehus SB38-54) får disponere maks. 10,5 m² BRA per rekkehus av egen mark. Efter godkänd förprosjektenns är klar må utbyggnad i nytt fellesmöte godkännas med majoritet."

Det betyr at årsmøtet i Hagebyen 2 vedtak 1 godkjente at bygg B3 (rekkehusene) får disponere maks 10,5 kvadratmeter per rekkehus av gjenværende disponibel utnyttelsesgrad for Hagebyen 2.
Vedtak 2 betyr at årsmøtet godkjente at bygg B3 får disponere maks 10,5 BRA per rekkehus av egen tomt.

Ved fordeling av gjenværende disponibel utnyttelsesgrad mellom Hagebyen 1 og Hagebyen 2 disponerer Hagebyen 2 totalt 120 kvm. Rekkehusene har med bakgrunn av vedtak på årsmøtet rett til å disponere 94,5 kvm.

Ekstraordinært årsmøte må med 2/3 flertall godkjenne at rekkehusene går videre med sin byggesak og iverksetter oppstart av tilbygg inngangsparti når godkjenning til dette foreligger fra kommunen.

Om tiltaket: Rekkehusene har engasjert en ansvarlig søker (Sentral godkjenning, og arkitekten som tegnet Hagebyen 1 og 2). Om ekstraordinærtårsmøte godkjenner tiltaket, følger ansvarlig søker opp søknad til kommunen og korrekt gjennomføring dersom godkjent byggesak.

Styrets innstilling

Styret er nøytrale i forhold til tiltaket.
Styret foreslår at Sameiet Hagebyen 2 først overtar ansvaret for påbygg når midlertidig brukstillatelse er gitt og når eventuelt ferdig bygd og midlertidig brukstillatelse foreligger, vil sameiet kreve økt andel felleskostnader for det nybygde areal.

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner at bygg B3 (SB 38-54) går videre med sin byggesak og iverksetter oppstart av tilbygg inngangsparti når godkjenning til dette foreligger fra kommunen. Sameiet overtar først ansvaret for påbygg når midlertidig brukstillatelse er gitt. Når eventuelt ferdig bygd og midlertidig brukstillatelse foreligger, vil sameiet kreve økt andel felleskostnader for det nybygde areal.

Vedlegg

1. ekstraordinær generalforsamling hagebyen2 2025.pdf

Utbygging Rekkehus Hagebyen 2

Saksfremstilling:
Beboerne i Solgangsbrisen 38-54 (bygg B3) viser til årsmøtet i Hagebyen 2 (HB2) 21.april 2022, og ønsker at styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling angående utbygging av inngangsparti på rekkehus i Solgangsbrisen 38-54.

Tilbakeblikk:
Samtlige eiere i rekken (bygg B3) ønsker å bygge ut 1.etasje fra inngangsparti til byggegrense, lengde: 1,9meter, bredde: 5 , 5meter (tilsvarer eksisterende bredde). Dette vil utgjøre totalt 10,5m 2 BRA per seksjon og totalt 94,5m 2 BRA. Utbyggingen vil skje på egen seksjonert tomt og innenfor eksisterende byggegrense.
Vedtak sameiermøte april 2022: 1.Sameiet godkjenner at bygg B3 (rekkehus sb 38-54) får disponere maks 10,5 kvadratmeter BRA per rekkehus av disponibel utnyttelse for HB2 til en eventuell utbygging av rekkehusene. 2.Sameiet godkjenner at bygg B3 får disponere maks 10,5 BRA per rekkehus av egen mark. Etter forprosjektet er klart må videre prosess behandles i nytt sameiermøte.

Det ble også i sameiermøtet april 2022 bestemt at arealfordeling mellom sameiet i HB1 og HB2 må være ferdig. Dette var en nødvendig forutsetning for å gå videre med utbygging i HB2.

I etterkant av årsmøtet i 2022 forstår vi det som at Styret i HB2 har avklart fordelingsnøkkel av gjenværende utnyttelsesgrad på tomt mellom Hagebyen 1 og HB2.

Seksjonseiere av bygg B3 ønsker å fremlegge forprosjekt:
Vi har nå gjennomført forprosjekt for utbygging av rekken (bygg B3). 1.etasje fra inngangsparti til byggegrense lengde: 1,9meter, bredde: 5 , 5meter (tilsvarer eksisterende bredde)

Ansvarlig arkitekt:
Vi har engasjert Spor arkitekter, opprinnelig arkitekt for Hagebyen2 til å tegne fasaden for å få et uttrykk som harmonisk gjenspeiler sameiet.

Vi har innhentet rapport vedr. tilleggslast fra tilbygg fra AFRY, som hadde forprosjektet for Hagebyen 2 i 2013 da det ble bygget. AFRY konkluderer med at eksisterende garasjedekke har tilstrekkelig kapasitet til å ivareta tilleggslast fra tilbygg som er tegnet av Spor arkitekter. Spor arkitekter vil stå som ansvarlig søker og har alle ansvarsretter. Viser til vedlegg.

Entreprenør:
Vi er i dialog med totalentreprenør Hellvik hus om gjennomføring av prosjektet. Hellvik hus er en stor og solid aktør som en av seksjonseierne har profesjonell lang og god erfaring med over 20 år. Hellvik hus har alle nødvendige ansvarsretter.
Riggområde er tiltenkt på asfaltert plass mellom Nansenparken barnehage og hagene til rekkehusene bygg B3. Fasaden på tilbygg vil være det første som settes opp og resterende arbeid vil foregå fra innsiden av husene for å minimere støy i forbindelse med utbygging.

Hellvik hus har antatt tidsperiode på utbyggingen på 2 måneder. Vi vil etterstrebe og gjøre dette på høsten når aktiviteten i fellesområdet i sameiet er som lavest. Dersom det skulle bli vesentlige endringer i fremdriftsplanen vil seksjonseiere bli varslet.

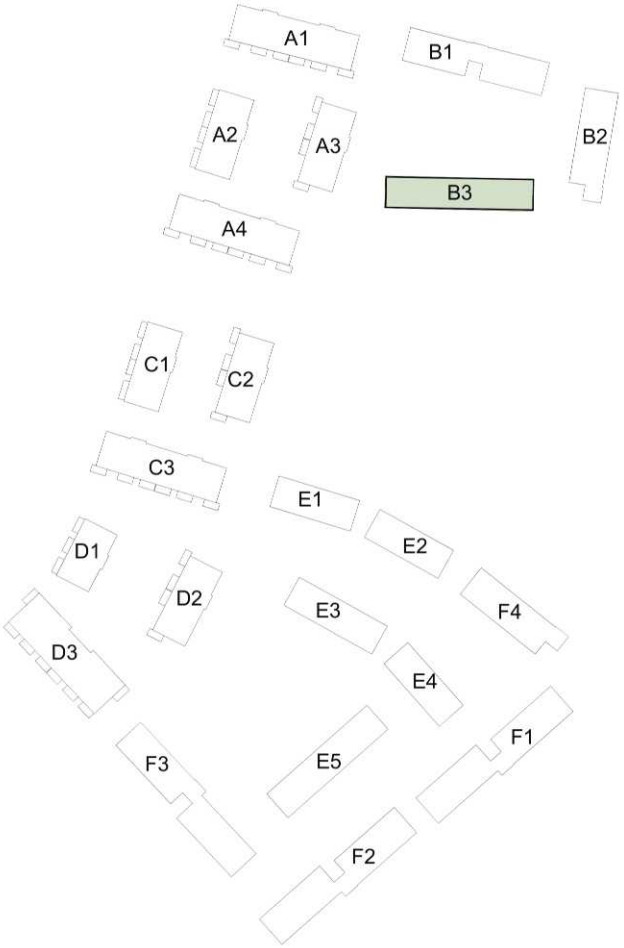
Vi har engasjert profesjonelle aktører med alle nødvendige ansvarsretter. Det vil bli stilt nødvendige lovpålagte garantier fra utbygger til byggherre og vi vil som seksjonseiere følge opp eventuelle reklamasjoner.

Kostnader og forsikring:
Tilbyggene vil bli underlagt sameiets bygg forsikring på samme måte som hvis en seksjonseier pusser opp bad eller foretar andre endringer i egen bolig. Utbyggingen skal finansieres gjennom kapitalinnskudd fra den enkelte seksjonseier i rekkehusene.
Tilbygget vil seksjoneres som et tilleggsareal til de aktuelle seksjonene, som er det mest vanlige å gjøre ifølge OBOS. Felleskostnadene vil bli justert basert på tilbyggets areal og vil reflektere økt vedlikeholdsansvar og forsikringer. Rekkehusene anslår at de vil bidra med i underkant av kr. 50.000 ekstra i felleskostnader pr. år og etter undersøkelser gjort når det kommer til innhenting av tilbud på forsikring i sameiet vil ikke forsikringspolisen økes.

Vedlegg 1: Arkitekttegning av utbygging Spor arkitekter. Opprinnelig arkitekt av Hagebyen 2.
Vedlegg 2: Rapport vedr. vurdering av tilleggslast fra tilbygg. AFRY, opprinnelig ansvarlig for forprosjektet Hagebyen 2 i 2013.

Seksjonseiere i bygg B3 ønsker som en kompensasjon til sameiet, å bidra med midler til noe som er til en sosial fordel for fellesskapet. Feks ny utstyrs bod, flere benker, utendørs bordtennisbord eller lignende.

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner at bygg B3 (SB38-54) går videre med sin byggesak og iverksetter oppstart av tilbygg inngangsparti når godkjenning til dette foreligger fra kommunen.



SOLGANGSBRISEN 38-54

UTVIDELSE AV GANG OG KJØKKEN

SPOR ARKITEKTER

APRIL 2022

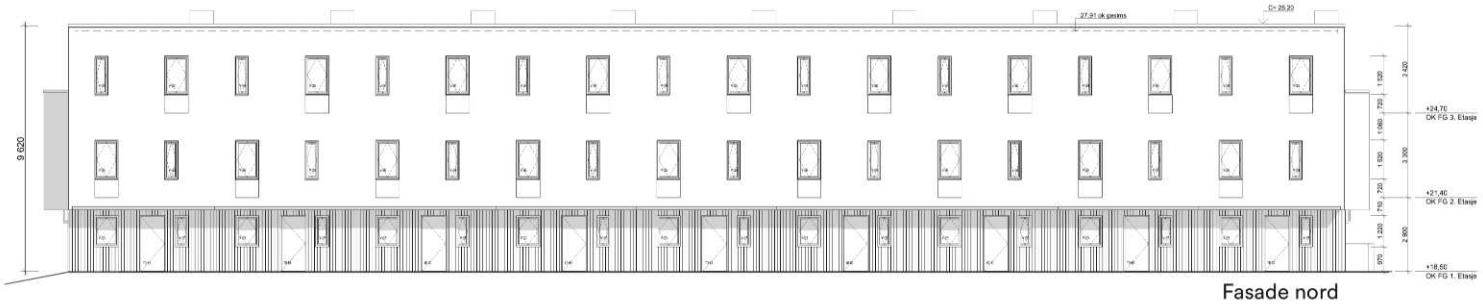
Reguleringskart med byggegrenser



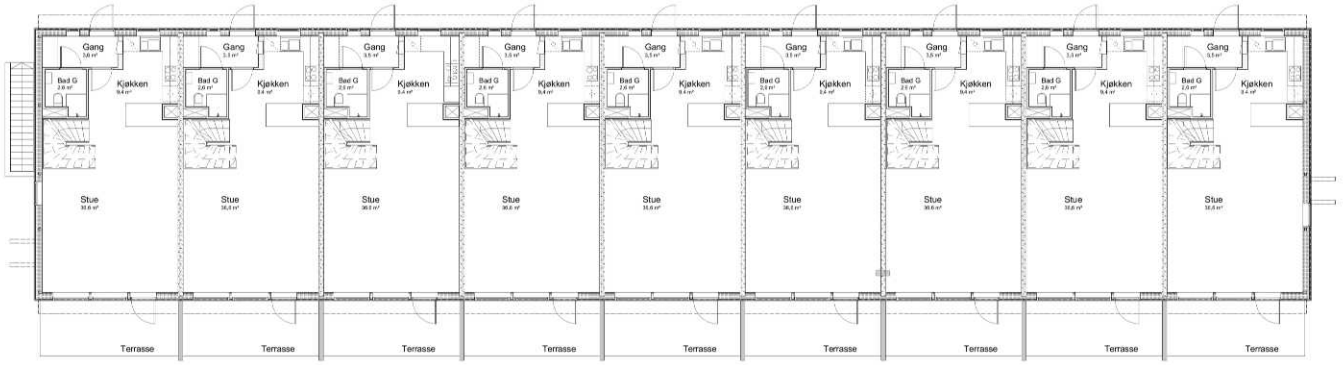
Reguleringskart med byggegrenser



Eksisterende fasade og 1. etasje

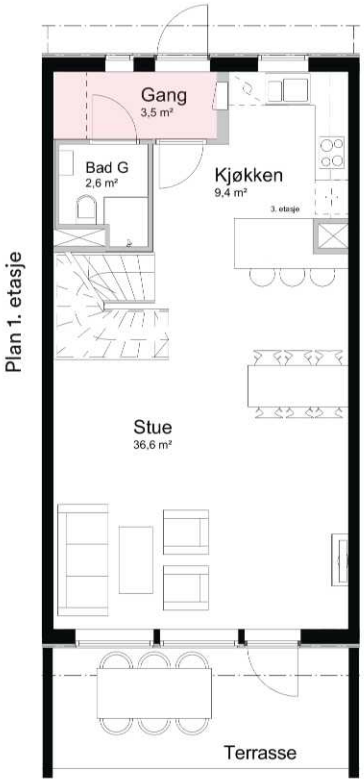


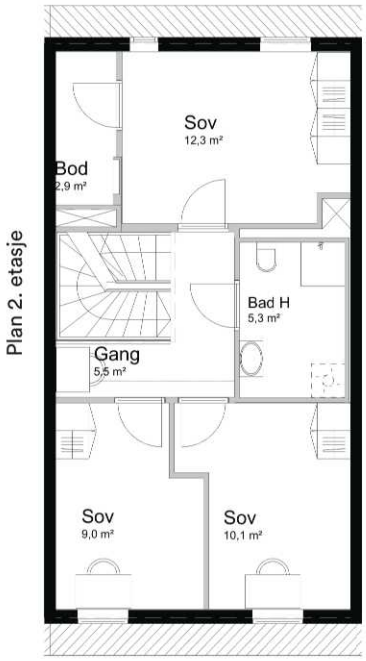
Fasade nord

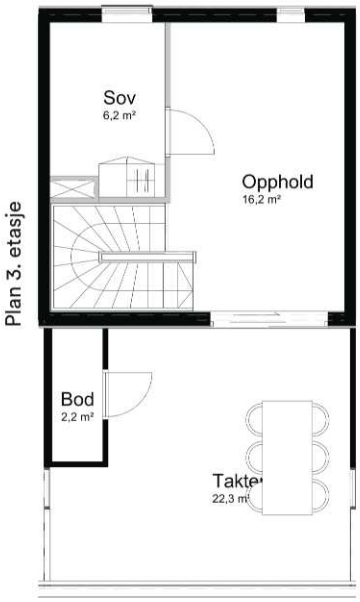


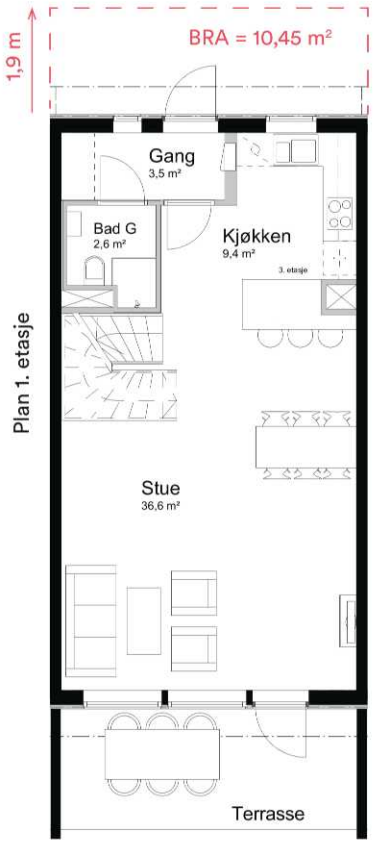
Plan 1. etasje

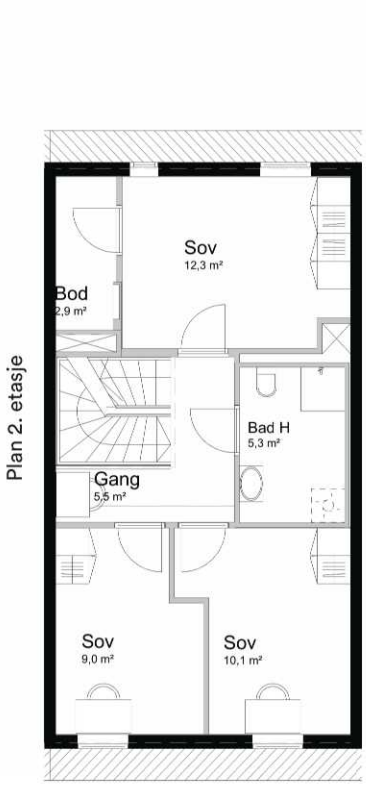
Eksisterende etasjeplaner (typisk rekkehus)

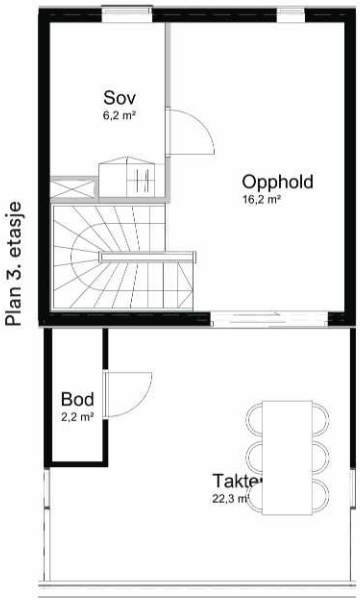




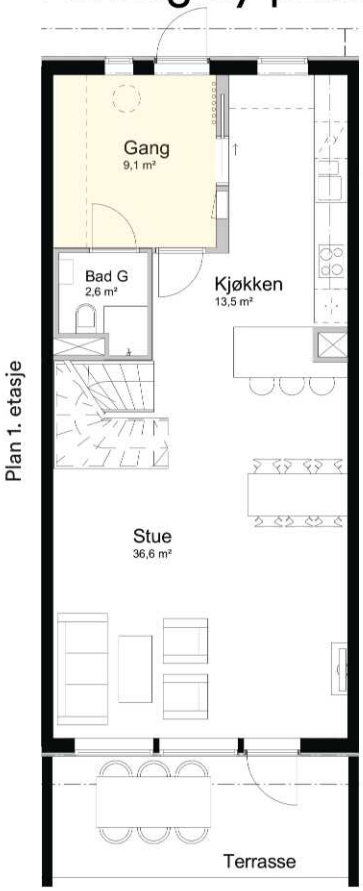


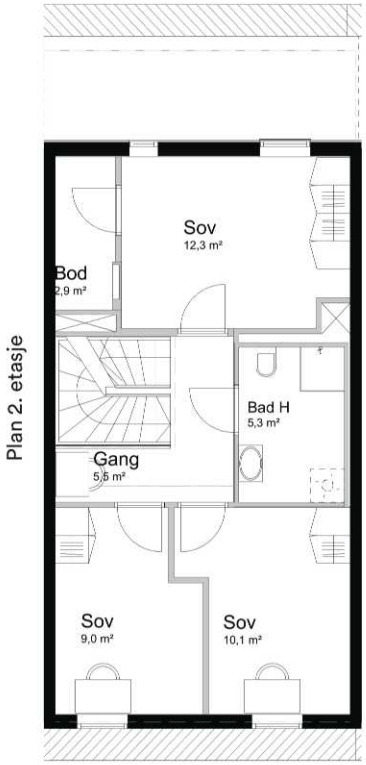

1,9 m
BRA = 10,45 m²
Plan 1. etasje
Gang
3,5 m²
Bad G
2,6 m²
Kjøkken
9,4 m²
3. etasje
Stue
36,6 m²
Terrasse

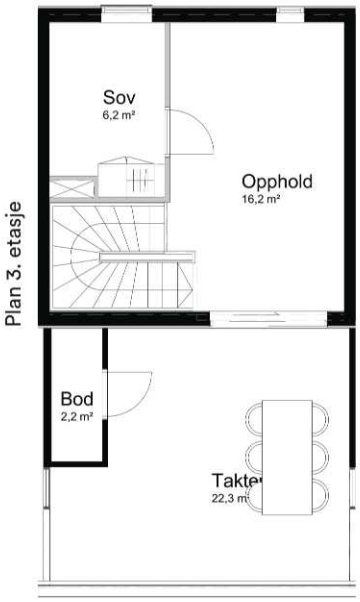

Plan 2. etasje
Sov
12,3 m²
Bod
2,9 m²
Bad H
5,3 m²
Gang
5,5 m²
Sov
9,0 m²
Sov
10,1 m²


Plan 3. etasje
Sov
6,2 m²
Opphold
16,2 m²
Bod
2,2 m²
Takte
22,3 m²

Forslag ny planløsning





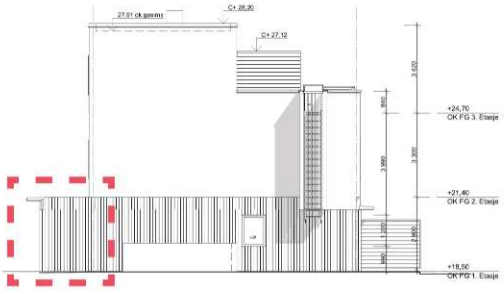


Forslag nye fasader

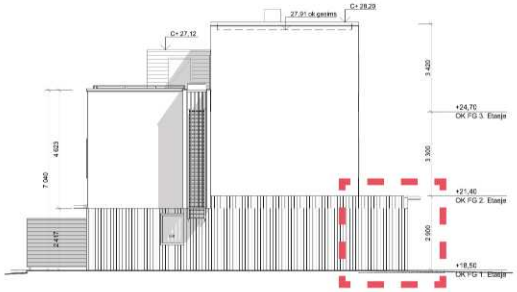


Fasade nord

Fasade vest



Fasade øst



Forslag nye fasader



Memo

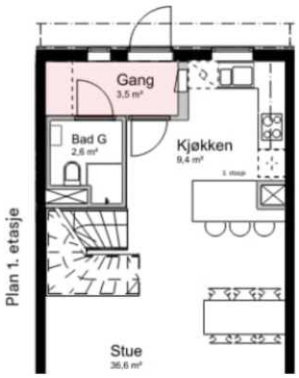
Vår referanse
Sonja Sirnes
Mobil
+4795202091
E-post
Sonja.Sirnes@afry.com
Dato
13/11/2024
Prosjekt ID
D0210123

Mottaker
Abbi Nilssen
<Abbi.Nilssen@spor.no>

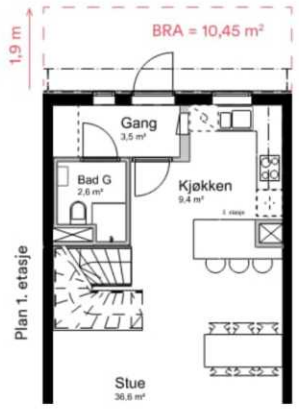
Hagebyen 2 - Tilbygg til rekkehus

1 Bakgrunn

Hagebyen 2 er et prosjekt som ble gjort av Afry i 2013. Det består av rekkehus i 3 etasjer over en garasjekjeller i betong. Det ønskes nå å etablere et tilbygg til 1. etasje, som skal settes rett på dekke over garasje, og i denne fasen skal det kontrolleres om dekke har kapasitet til å ivareta denne tilleggslasten.

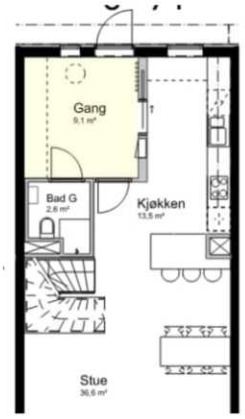


Figur 1-1 Dagen situasjon. Tegning: Spor arkitekter

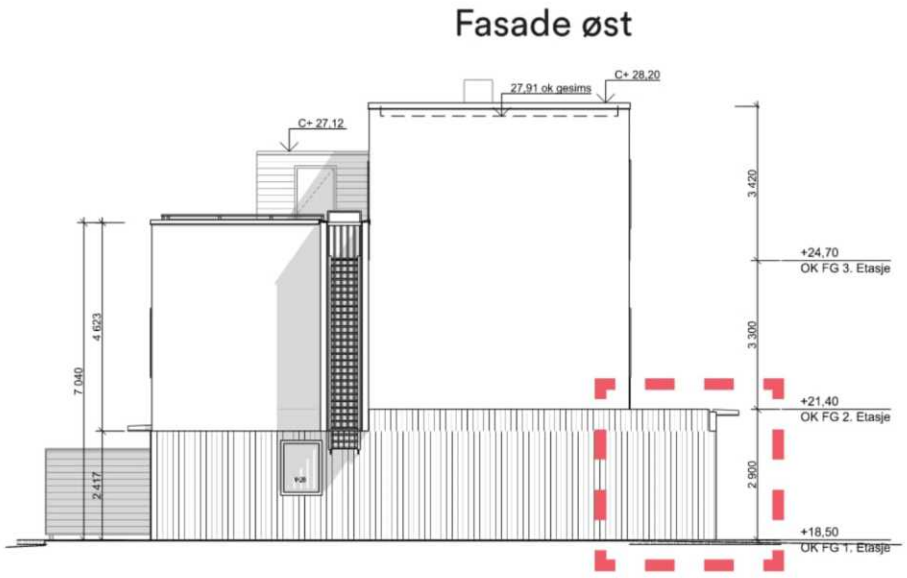


Figur 1-2 Område med ønsket tilbygg. Tegning: Spor arkitekter

Memo



Figur 1-3 Forslag ny planløsning. Tegning: Spor arkitekter



Figur 1-4 Ny fasade øst. Tegning Spor arkitekter

2 Vurdering

Eksisterende dekke over garasje er dimensjonert for å kunne bære en egenvekt på 10 kN/m^2 og en nyttelast på 10 kN/m^2. Nytt tilbygg vil gi en vertikallast på 7,4 kN/m^2 inkludert byggets vekt med interiør, nyttelast (2 kN/m^2) og snølast på tak.

Snølast er kontrollert for fonning. Høydeforskjell mellom eksisterende bygg og tilbygg er for stor til at fonning oppstår.

Memo

Tilbygget vil i tillegg bli utsatt for horisontale laster fra skjevstilling og vind. Disse vil være relativt små, og vil kunne ivaretas av eksisterende konstruksjoners restkapasitet.

3 Konklusjon

Eksisterende garasjedekke har tilstrekkelig kapasitet til å ivareta tilleggslast fra tilbygg som beskrevet i dokument fra Spor arkitekter «Solgangsbrisen 38-54 Utvidelse av gang og kjøkken» datert april 2022.

Det anbefales at masser fjernes ned til påstøp i det gjeldene området før tilbygg etableres.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.02.25
Selskapsnummer: 7432 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

Organisasjonsnummer: 914332281
Møtet ble avholdt 5. februar kl. 17:00, Hundsund skole, Snarøyveien 81, 1364 Fornebu.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 42

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke det ekstraordinære årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes, fra OBOS Elendomsforvaltning, som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble Jardar Bakke foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten det ekstraordinære årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Utbygging Rekkehus Hagebyen 2

Fremmet av: Rekkehusene med adresse Solgangsbrisen 38-54 (bygg B 3)

Beboerne i Solgangsbrisen 38-54 (bygg B3) viser til årsmøtet i Hagebyen 2 (HB2) 21.april 2022, og ber styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling angående utbygging av inngangsparti på rekkehus i Solgangsbrisen 38-54.
Styret kaller derfor inn til ekstraordinært årsmøte for å behandle vedtak om oppstart av tilbygg inngangsparti forutsatt godkjennelse av kommunen.
Kommunen behandler ikke søknaden uten sameiets godkjenning.

Bakgrunn: Årsmøte 21. april 2022 vedtok:

1. Sameiet godkjenner at bygg B3 (rekkehus SB38-54) får disponere maks. 10,5 m² BRA per rekkehus av disponibel utnyttelse for Hagebyen 2 til en eventuell utbygging av rekkehusene.

Samt benkeforslag på forslag 2:
"Sameiet godkjenner at bygg B3 (rekkehus SB38-54) får disponere maks. 10,5 m² BRA per rekkehus av egen mark. Efter godkänd förprosjektenns är klar må utbyggnad i nytt fellesmöte godkännas med majoritet."

Det betyr at årsmøtet i Hagebyen 2 vedtak 1 godkjente at bygg B3 (rekkehusene) får disponere maks 10,5 kvadratmeter per rekkehus av gjenværende disponibel utnyttelsesgrad for Hagebyen 2.
Vedtak 2 betyr at årsmøtet godkjente at bygg B3 får disponere maks 10,5 BRA per rekkehus av egen tomt.

Ved fordeling av gjenværende disponibel utnyttelsesgrad mellom Hagebyen 1 og Hagebyen 2 disponerer Hagebyen 2 totalt 120 kvm. Rekkehusene har med bakgrunn av vedtak på årsmøtet rett til å disponere 94,5 kvm.

Ekstraordinært årsmøte må med 2/3 flertall godkjenne at rekkehusene går videre med sin byggesak og iverksetter oppstart av tilbygg inngangsparti når godkjenning til dette foreligger fra kommunen.

Om tiltaket: Rekkehusene har engasjert en ansvarlig søker (Sentral godkjenning, og arkitekten som tegnet Hagebyen 1 og 2). Om ekstraordinærtårsmøte godkjenner tiltaket, følger ansvarlig søker opp søknad til kommunen og korrekt gjennomføring dersom godkjent byggesak.

Styrets innstilling
Styret er nøytrale i forhold til tiltaket.
Styret foreslår at Sameiet Hagebyen 2 først overtar ansvaret for påbygg når midlertidig brukstillatelse er gitt og når eventuelt ferdig bygd og midlertidig brukstillatelse foreligger, vil sameiet kreve økt andel felleskostnader for det nybygde areal.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. For: 37**
Mot: 39

Møtet ble hevet kl. 19:30

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557538664778

Dokument

7432 Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 - 05.02.2025 Protokoll Ekstraordinært.pdf
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-02-07 14:19:45 CET (+0100) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt den 2025-02-07 15:07:28 CET (+0100)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Sven-Robby Dierkes (SD)

Signert 2025-02-07 14:30:50 CET (+0100)

Jardar Bakke (JB)

Signert 2025-02-07 15:07:28 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	870	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Solgangsbrisen 30, 1364 FORNEBU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 402 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 68 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016014)

Navn	KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 402 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B8.6/8.7

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2010006)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 8.6 OG 8.7
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9387/2010006.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 330 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** S2.1
	Delareal 1 698 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2.2
	Delareal 443 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** K1
	Delareal 720 m^2 **Formål** Gårdsplass **Feltnavn** G4
	Delareal 117 m^2 **Formål** Gårdsplass **Feltnavn** G6
	Delareal 11 m^2 **Formål** Gårdsplass **Feltnavn** G1
	Delareal 497 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** T
	Delareal 21 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1.1
	Delareal 557 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** Gv1

	Delareal 236 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** K2
	Delareal 4 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** Gv2
	Delareal 17 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1.2
	Delareal 1 449 m^2 **Formål** Gårdsplass **Feltnavn** G5
	Delareal 1 077 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2.1
	Delareal 588 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2.3
	Delareal 2 638 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2.4

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005026)
Navn	FORNEBU, OMRÅDE 8.5, 8.6 OG 8.7
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9284/2005026.pdf - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25448/7735359.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 918 m^2 **Formål** Garasjeanlegg

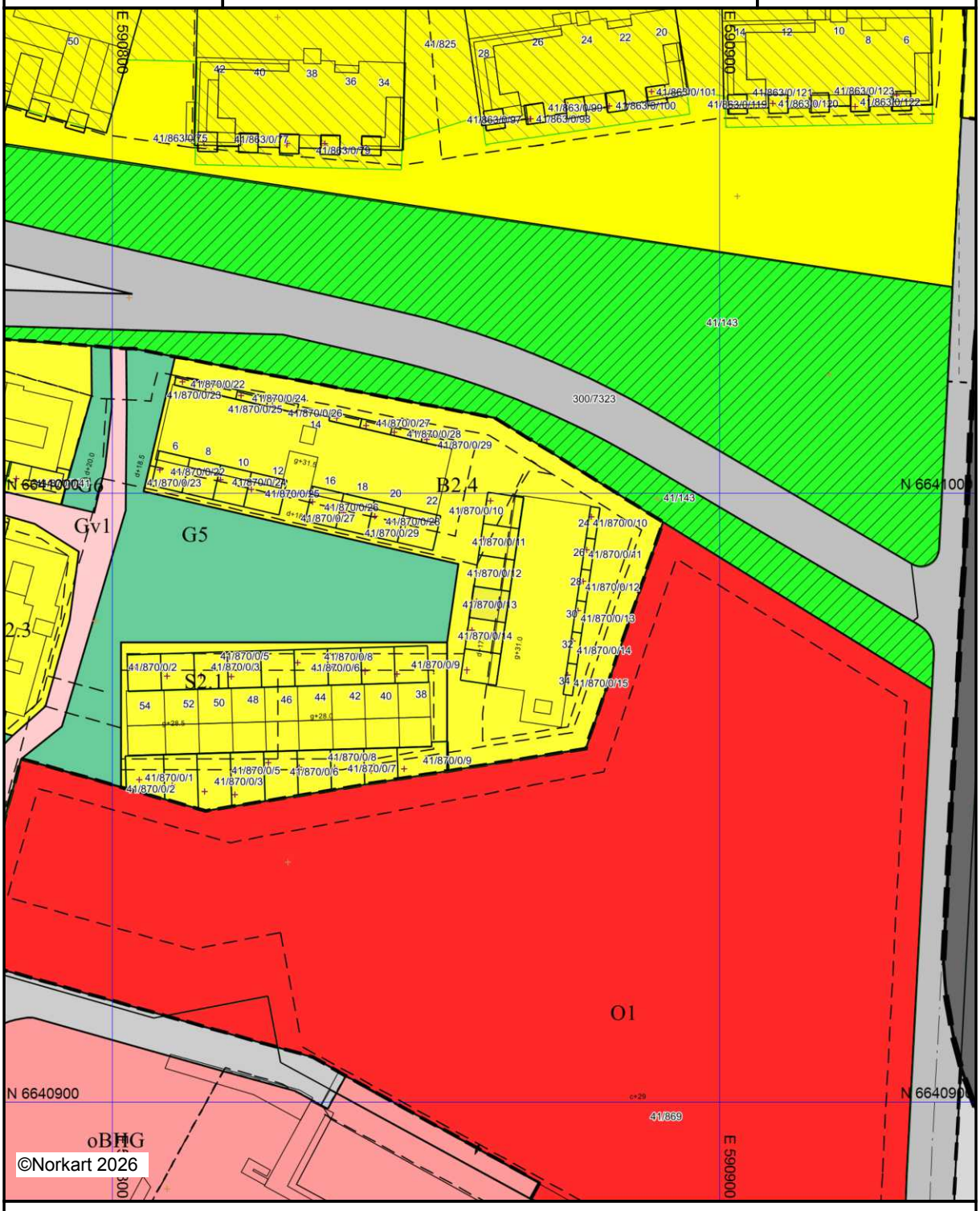
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/870/0/13
Adresse: Solgangsbrisen 30
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for kontor
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane
- Flyplass/taxebane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Barnehage
- Næringsbebyggelse
- Lekeplass
- Gårdsplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sporveg
- Parkeringsplasser
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur I

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt

- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde

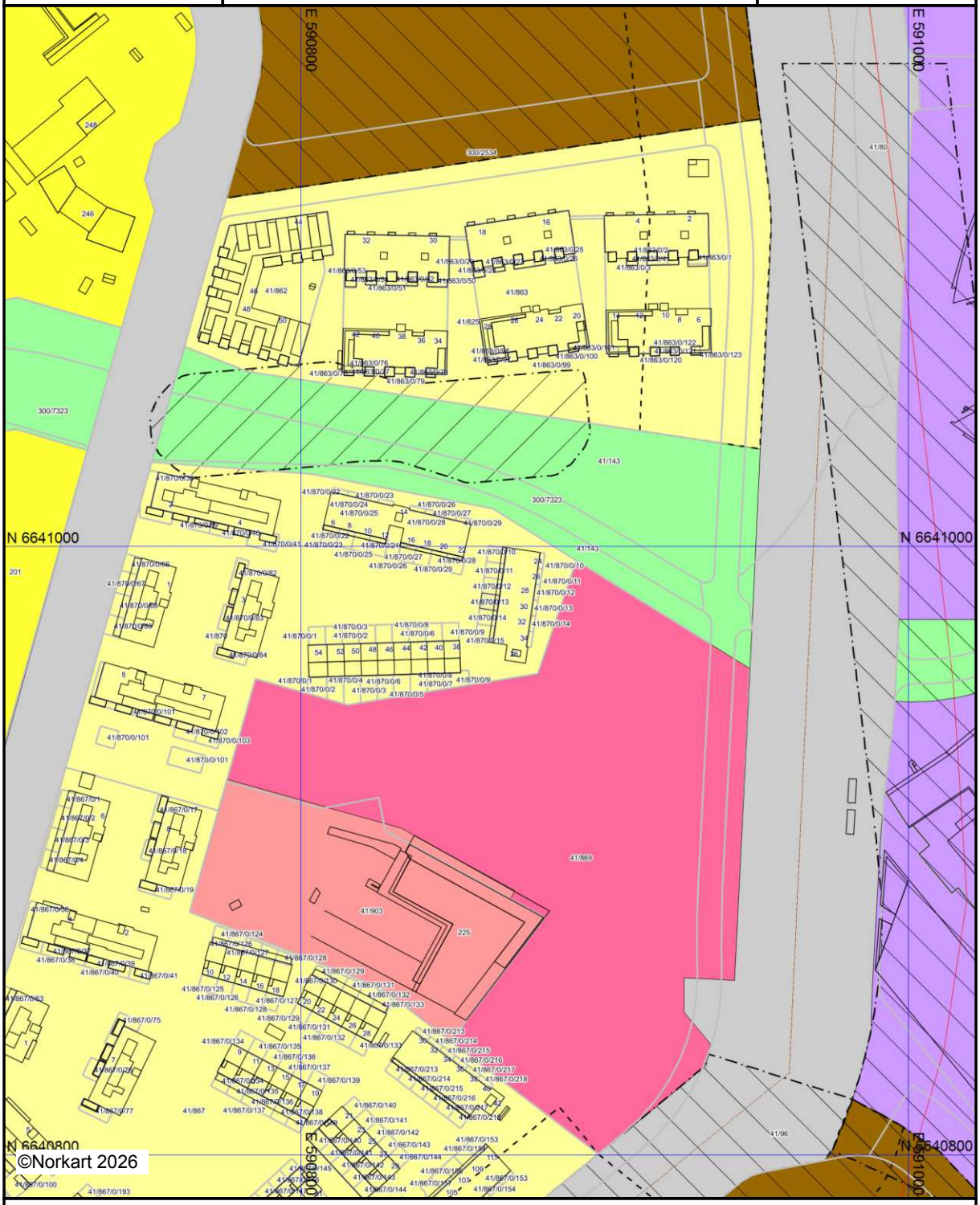
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/870/0/13
Adresse: Solgangsbrisen 30
Utskriftsdato: 01.06.2026
Målestokk: 1:2000

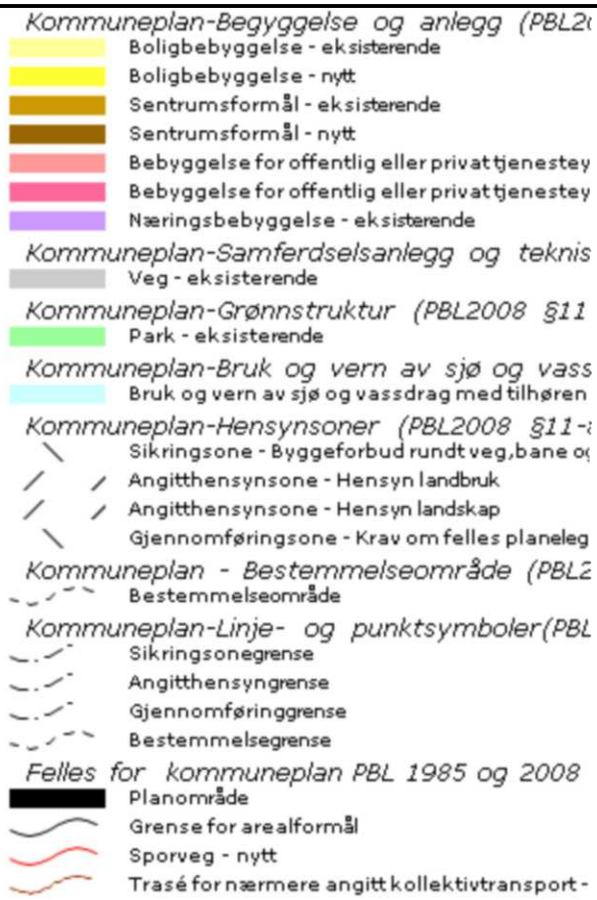
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



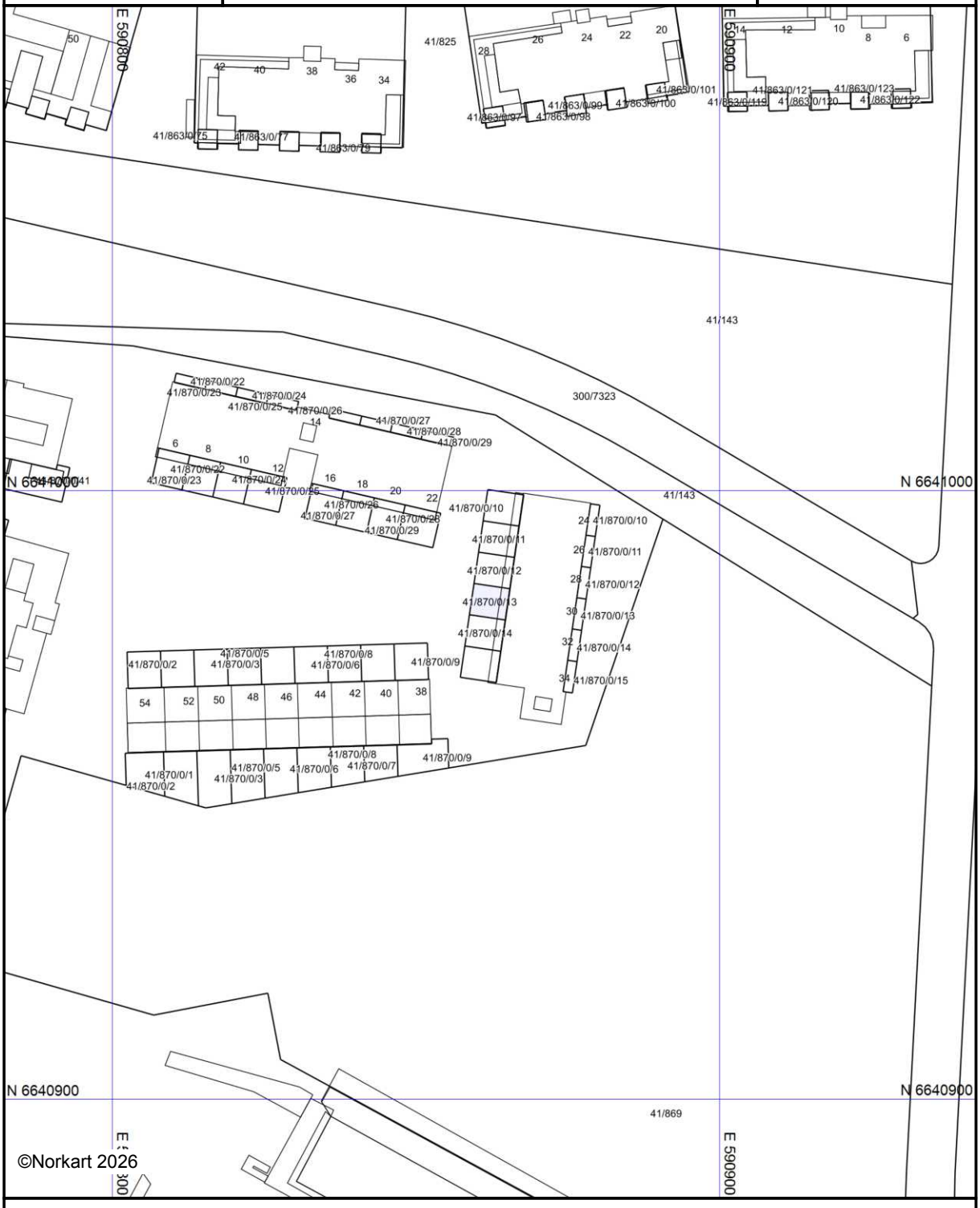
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/870/0/13
Adresse: Solgangsbrisen 30
Utskriftsdato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

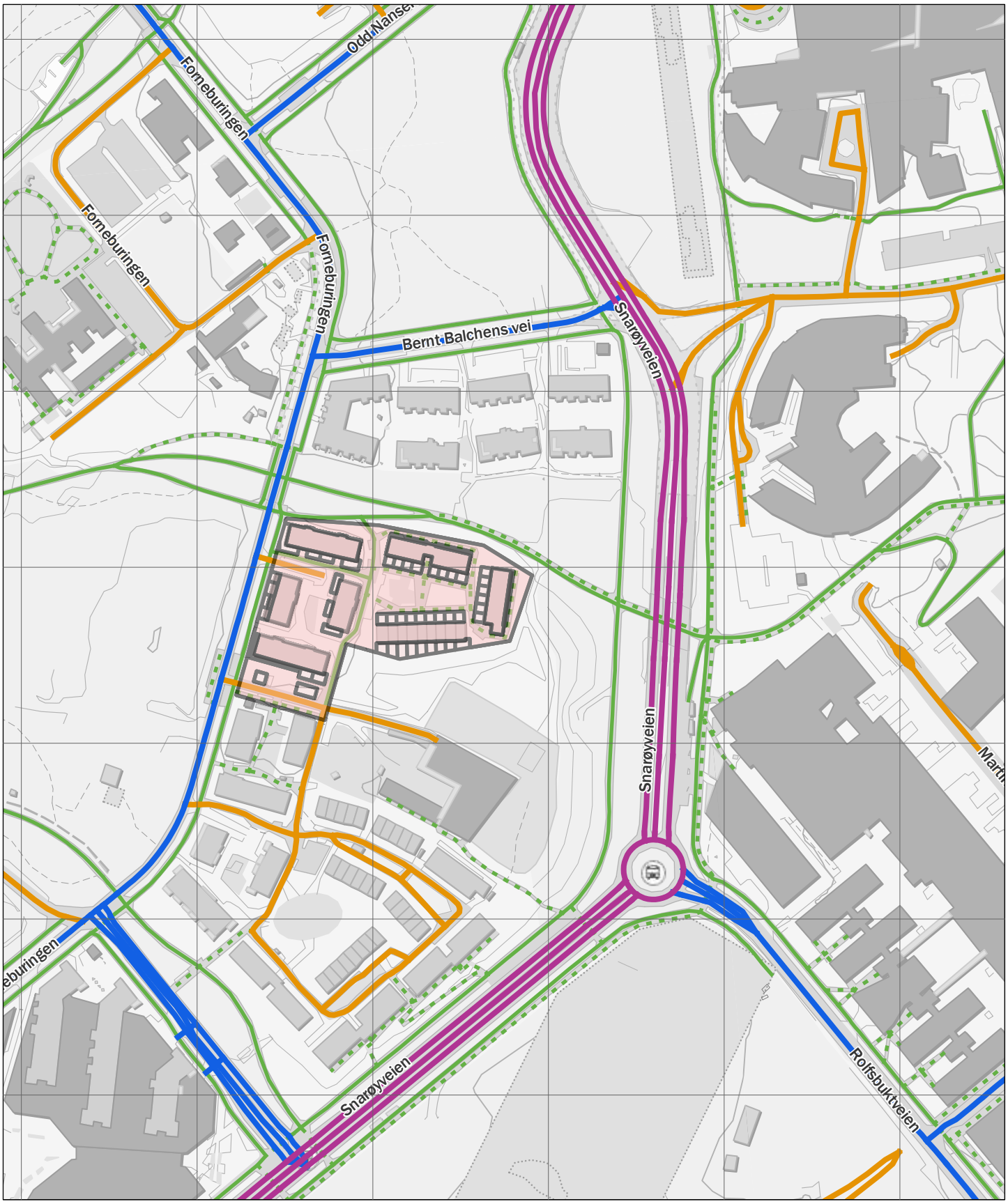
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/870/0/13
Adresse: Solgangsbrisen 30, 1364 FORNEBU

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01/06/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Bærum kommune

VAledninger

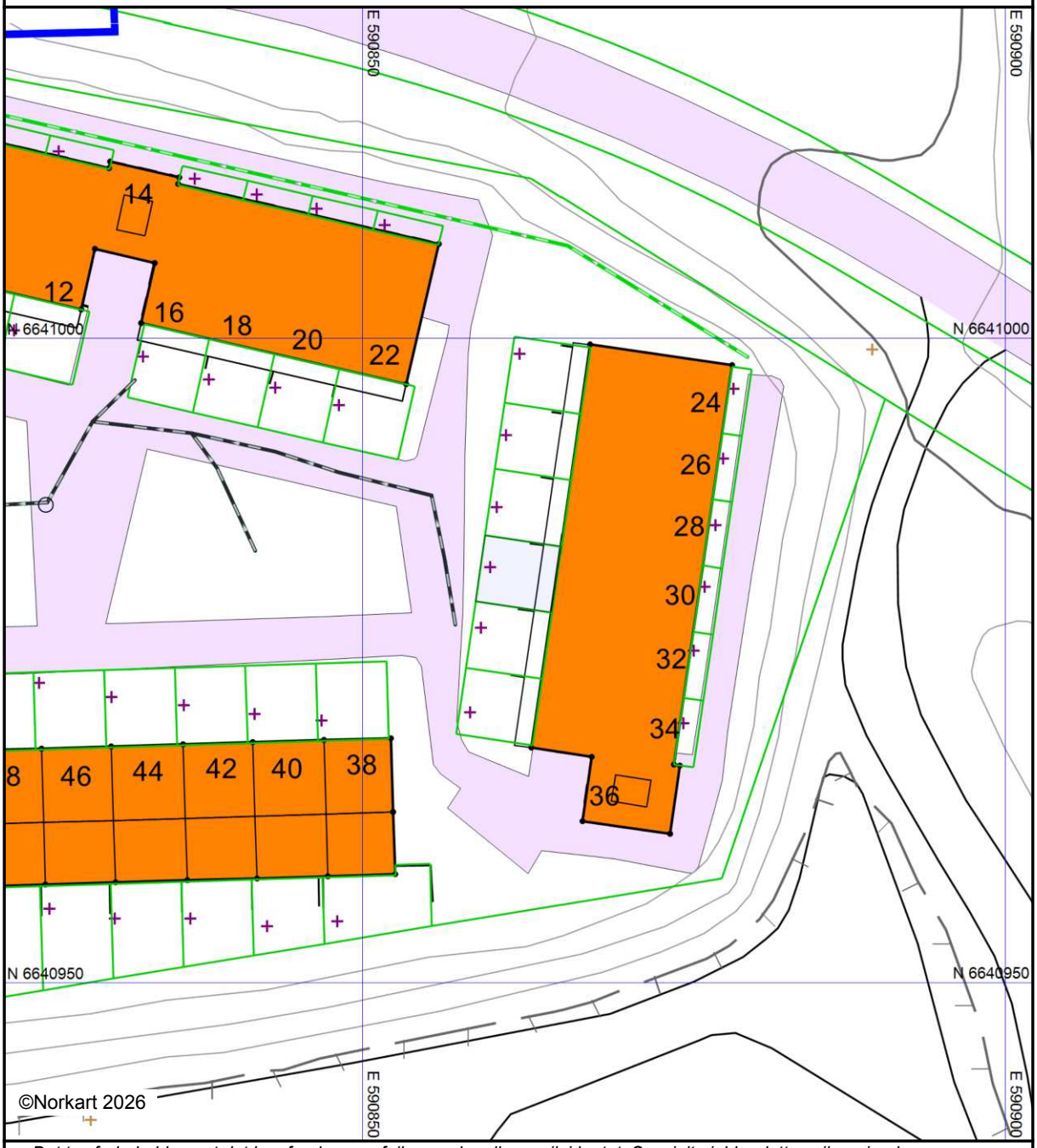
Eiendom: 41/870/0/13
Adresse: Solgangsbrisen 30
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstuen
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/65453 - 18/215653/BRIGRO	13.11.2019

Adresse - Tiltak:	Solgangsbrisen 24-26-28-30-32-34-36 - boligblokk B2
Gnr/Bnr:	41/870
Tiltakshaver:	Veifor AS c/o Veidekke Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Spor Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

For oppfyllelse av krav i tillatelse/reg.best. vises det til føringssaken for felt 8.6 tun B, arkivsakID 15/8147.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan, JpID 18/198565, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Solgangsbrisen 30

Nabolaget Fornebu - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 3.8 km
Oslo International School 90 elever	13 min 7.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fornebu vest Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	4 min 2.7 km
Lilleaker Linje 13	7 min 3.7 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	9 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.7 km

BARNEHAGER

Nansenparken barnehage (1-5 år) 140 barn	3 min 0.2 km
Sjøflyhavna barnehage (1-5 år) 89 barn	9 min 0.7 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 147 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fornebu	5 min
Meny Fornebu	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fornebu S	6 min
Apotek 1 Fornebu	6 min
Vinmonopol Fornebu S	6 min

SPORT

Storøya kunstgress	10 min
POP Padeltennis	12 min
SATS Fornebu	6 min
Feel24 Fornebu	7 min

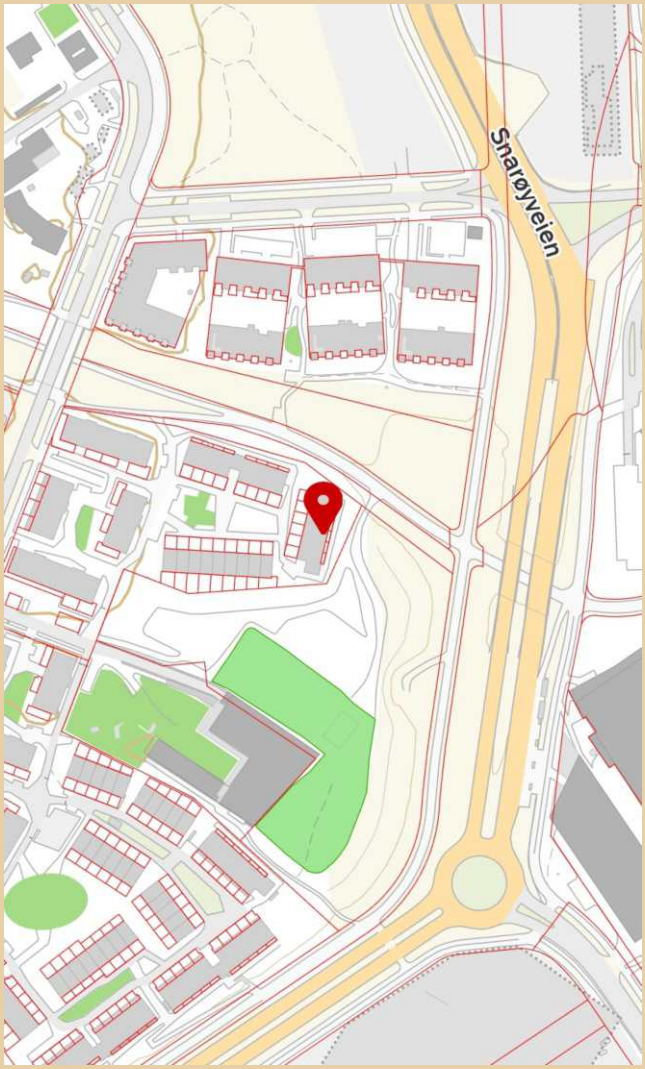
Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solgangsbrisen 30, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 870, Snr. 13 og Gnr. 41, Bnr. 870, Snr. 125, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260270

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 00 100

E-post: hakon.saether@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
