PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SOLGANGSBRISEN 16

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Solgangsbrisen 16, 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 870, snr. 26

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



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-25049 **Referansenummer:** MH6534

Autorisert foretak: TAKST4U AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ivar Mjøs

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

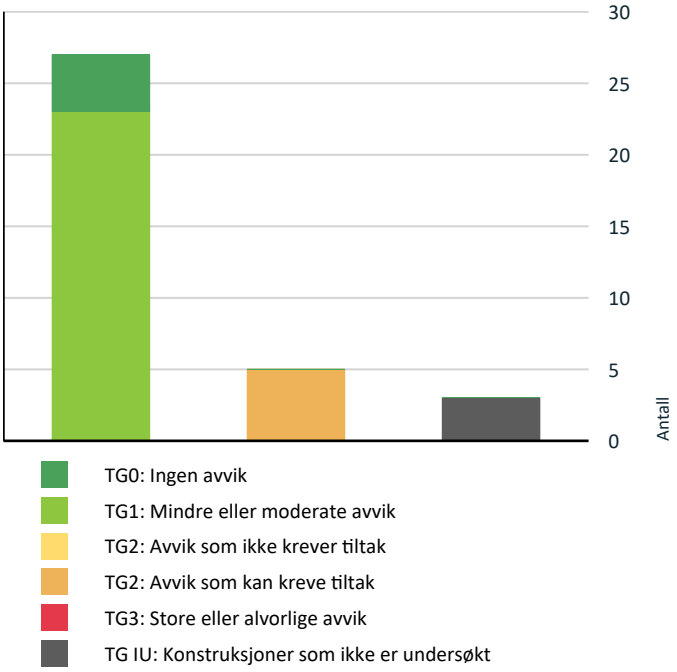
4 - roms leilighet over to plan med terrasse

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

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Innredning 2	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

4 - roms leilighet over to plan med terrasse

Tilstandsrapport

4 - ROMS LEILIGHET OVER TO PLAN MED TERRASSE

Byggeår
2014

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

Isolert inngangsdør med kikkehull. Døren har kodelås.
Dør/vindu til luftebalkong på et soverom i 2. etasje.

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

TG 2 Dører - 2

Terrassedør med glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren tar litt i karm/sokkel.
Noe slitasje på karm/ramme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres og noe overflatebehandling må en regne med.

Når døren tar i karmen/sokkelen, kan både døren og karmen bli skadet. Dette kan føre til riper, hakk og økt slitasje på både dørbladet og karmen, noe som kan gjøre dem både mindre attraktive og mindre funksjonelle.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på med kebony terrassebord som dekke.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Andre utvendige forhold

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.

Tilstandsrapport

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

Gulv: Parkett (2024, kilde: eier) og fliser.
Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte betongelementer, malte flater og lakkerte stålplater i baderommene.

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betongelementer.

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

2. etasje
Trapperom: ca 2 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 2 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 4 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 4 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.

TG 0 Radon

Det er foretatt radonmålinger i regi av utbygger for utvalgte fellesområder. Disse viser resultater under grenseverdier.

Eier kjenner ikke til om det har vært foretatt radonmålinger i sin boenhet. Det er ventilerte rom/arealer under bygningen.

Eier har opplyst at ferdigattest foreligger.
Bygget er antatt oppført med radonsperre eller annen godkjent løsning, 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.

Dette er lagt til grunn for tilstandsvurderingen.

På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre radonmåling.

TG 1 Innvendige trapper

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.

TG 1 Innvendige dører

Hvite, glatte dører. Én dør som skyvedør.

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

TG 2 Innvendige dører - 2

Skyvedøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler styrepinne i nedkant av døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres styrepinne slik at døren ikke får unødvendige skader.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og lakkerte stålplater i himling med downlights.

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).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket sluksone med lokalt fall til sluk. 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 er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran/mansjett klemt under denne.

Tilstandsrapport

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

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lysarmatur, vegghengt toalett og dusj bak svingbare glassvegger. 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 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Fliser på vegg og lakkerte stålplater i innvendig himling med downlights.

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

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket dusjsone med lokalt fall til sluk. 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).

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Benkeseksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om man ikke ønsker benkeseksjon med skade må denne skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Glatt innredning og benkeplate i laminat med svart oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon-ekstra bredde), stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap.

Komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Innredning 2

Manglende vannstopper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk via balansert ventilasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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.

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.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Tilstandsrapport

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

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i bodrom/garderobe.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Avtrekk fra baderommene og kjøkken. Tilførsel av luft skjer via ventiler i oppholdsrom.

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

Boligen har sprinkelanlegg.

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

TG IU Varmesentral

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

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

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.
7 fordelingskurser og overspenningsvern.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). 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. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg utført av tidligere eire som ikke er dokumentert eller informert om.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg utført av tidligere eire som ikke er dokumentert eller informert om.

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

I vurderingen er det lagt til grunn at det er vist frem samsvarserklæringer for alle arbeider.

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.

TG 0 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.

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Sprinkelanlegg.
Brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

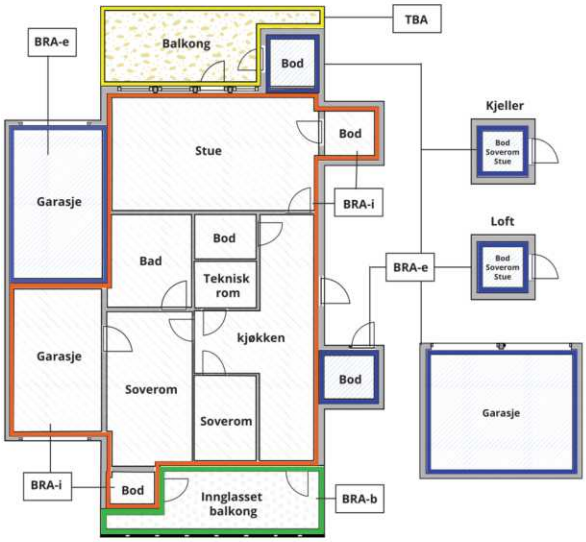
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	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	22
Kjeller (under området)		5		5	
SUM	**106**	**5**			**22**
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. 019. Nummerert garasjeplass nr. 144. 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: Arbeid som er utført i bolig:
Pusset opp mye av boligen i 2018 (ikke baderom).
Ny platting på terrassen mai 2020. Arbeid utført som egeninnsats av eier.
Lagt nye gulv (parkett) i 2024. Dokumentasjon er vist frem.
Alle soverom malt i 2024 (vegger og tak).

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4 - roms leilighet over to plan med terrasse	103	3

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	870	0	26	38 m²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse
Solgangsbrisen 16

Hjemmelshaver
Rune Haugland Anderssen
Mari Husby

Kommentar
I tillegg til egen tomt har boligen andel i felles eiet tomt for sameiet.

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

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
Ikke opplyst				

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	08.04.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Innhentet		Nei
Eier	10.04.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Ingen		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Ingen		Nei
Eiendomsmeglers egenerklæringsskjema, fylt ut av selger, er fremvist.	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MH6534

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250185

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mari Husby	Rune Haugland Anderssen

Gateadresse
Solgangsbrisen 16

Poststed	Postnr
FORNEBU	1364

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 89041853

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250185

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har hatt noe maur (det ble da lagt ut gift)

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeggkre i flere bygg i sameiet 2020, lagt ut gift av Pelias (se boligmappen). Ikke sett skjeggkre etter dette

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se samsvarserklæringer i boligmappa, ifm oppsussing 2018 og 2024

Arbeid utført av: Ski Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-billader er innstallert på parkeringsplassen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Platting bygget av eier (egeninnsats)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250185

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har hatt noe maur (det ble da lagt ut gift av fagfolk)

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeggkre var en utfordring i sameiet i 2020. Pelias ble leid inn for å legge ut gift i sameiet. Vi er ikke kjent med at det har vært et problem etter det, og det er ikke obervert skjeggkre i leiligheten etter Pelias la ut gift (se boligmappen)

Document reference: 7250185

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250185

E-Signing validated

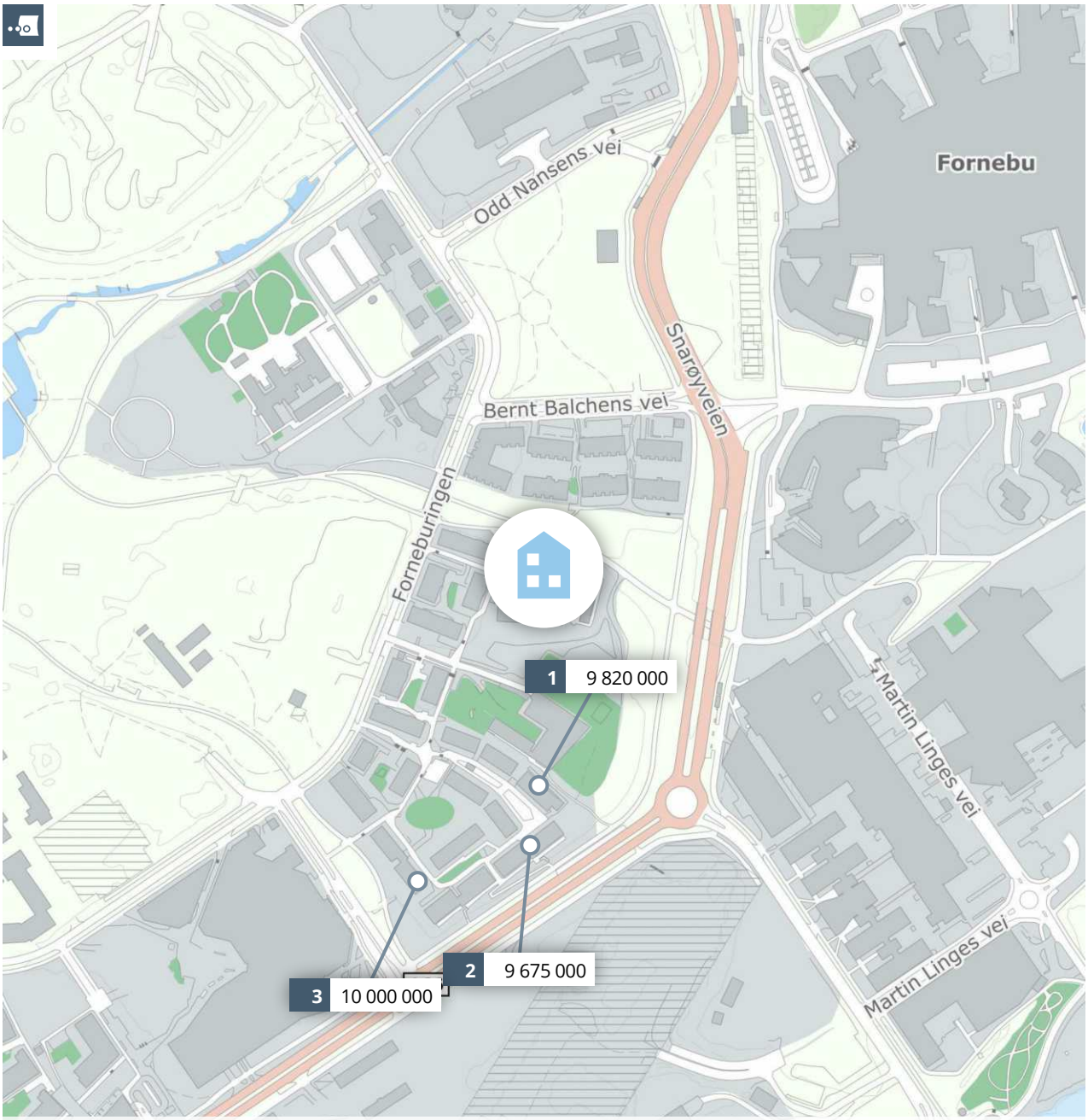
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Husby	6f93c79fde5c69146a84465491f4c4f84e02a562	27.04.2025 19:07:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Anderssen	b86ace99809d4776f6c07a3e1f8ecd2200532c03	27.04.2025 19:09:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250185

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering
SOLGANGSBRISEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 27.04.2025

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 16, 1364 FORNEBU

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 41 BNR 870 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 27

Verdivurdert til

10 500 000

0	10 500 000	99 057
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	5 470
Formue	11 975
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

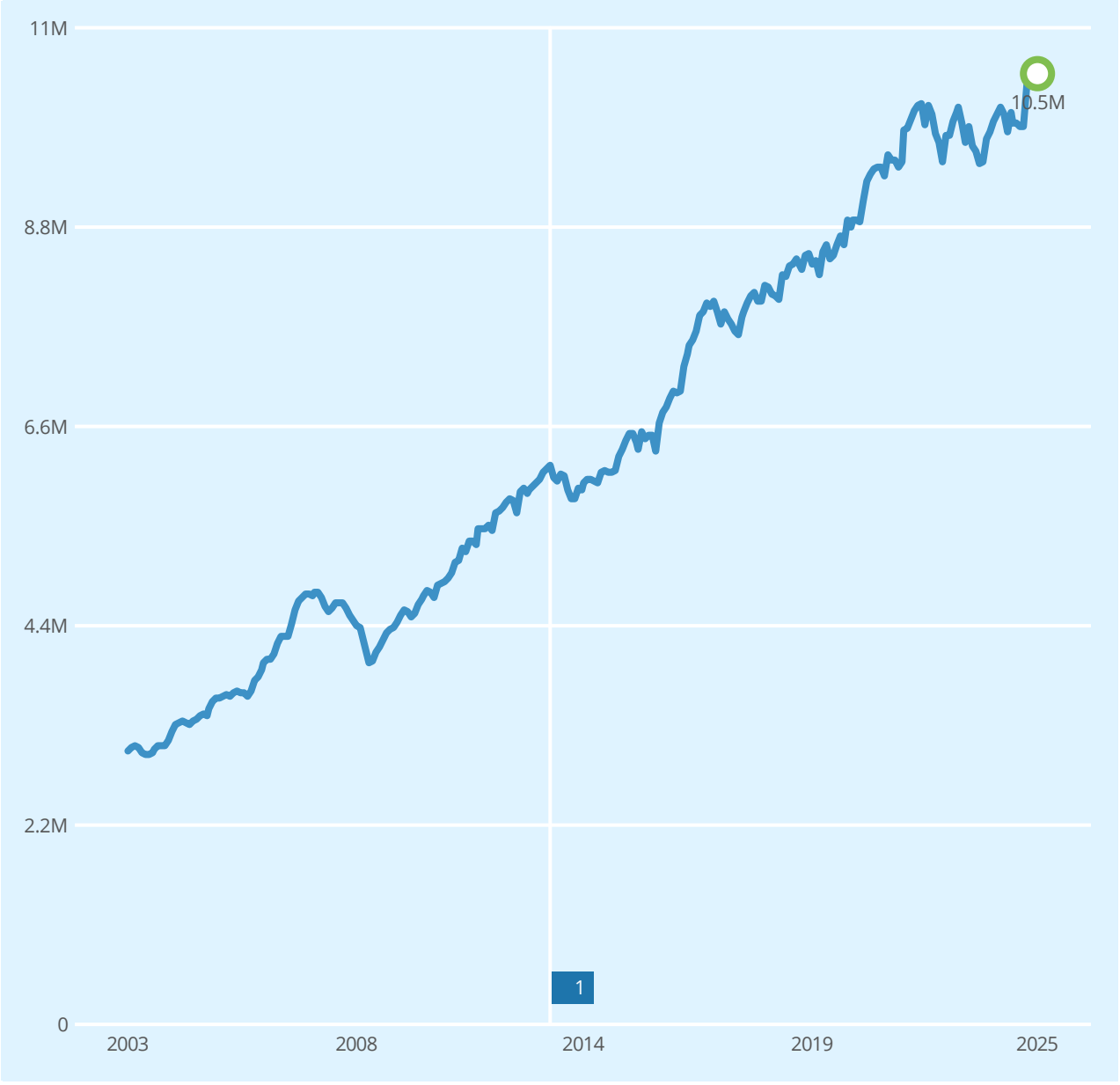
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Regattaveien 34 106 m² 2014 1. etg 3 sov	07.06.2024	9 950 000	**9 820 000**	0	9 820 000	**92 642**
2 Regattaveien 103 106 m² 2014 1. etg 3 sov	17.03.2025	10 000 000	**9 675 000**	0	9 675 000	**91 274**
3 Regattaveien 65 106 m² 2013 1. etg 3 sov	09.04.2024	10 500 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**94 340**

Lys og familievennlig rekkehusleilighet over to etasjer med god planløsning. Boligen ligger svært barnevennlig til, på enden av husrekken, med kort vei til både Fornebu S og kollektivtransport. Her får du en rolig og intern beliggenhet med gode solforhold og direkte adkomst til uteområder – perfekt for både små og store. Med boligen følger en 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.05.2018	30.05.2018	06.08.2018	8 500 000	8 400 000	0	8 400 000	2
28.11.2014		28.11.2014	-	5 790 000	-	5 790 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Snarøya 27 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

11.2M
10.9M
10 500 000 Prisantydning i snitt
10.3M
10.0M
9.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

Leiligheter solgt i Snarøya 27 grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

8.1M
7.9M
7 804 000 Prisantydning i snitt
7 698 000 Salgspris i snitt
7.5M

Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

101 850 Snarøya 27 grunnkrets i snitt siste 9 mnd
99 057 Solgangsbrisen 16 Totalpris 10 500 000

85 443 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

Solgangsbrisen 16

Nabolaget Fornebu - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	12 min 0.8 km
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	9 min 4.3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	14 min 7.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fornebu vest Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 3.1 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	7 min 4.3 km
Lilleaker Linje 13	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.2 km

BARNEHAGER

Nansenparken barnehage (1-5 år) 165 barn	3 min 0.2 km
Sjøflyhavna barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.7 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fornebu	4 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 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Storøya kunstgress	10 min
POP Padeltennis	11 min
SATS Fornebu	6 min
Feel24 Fornebu (planlagt 2025)	7 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

—

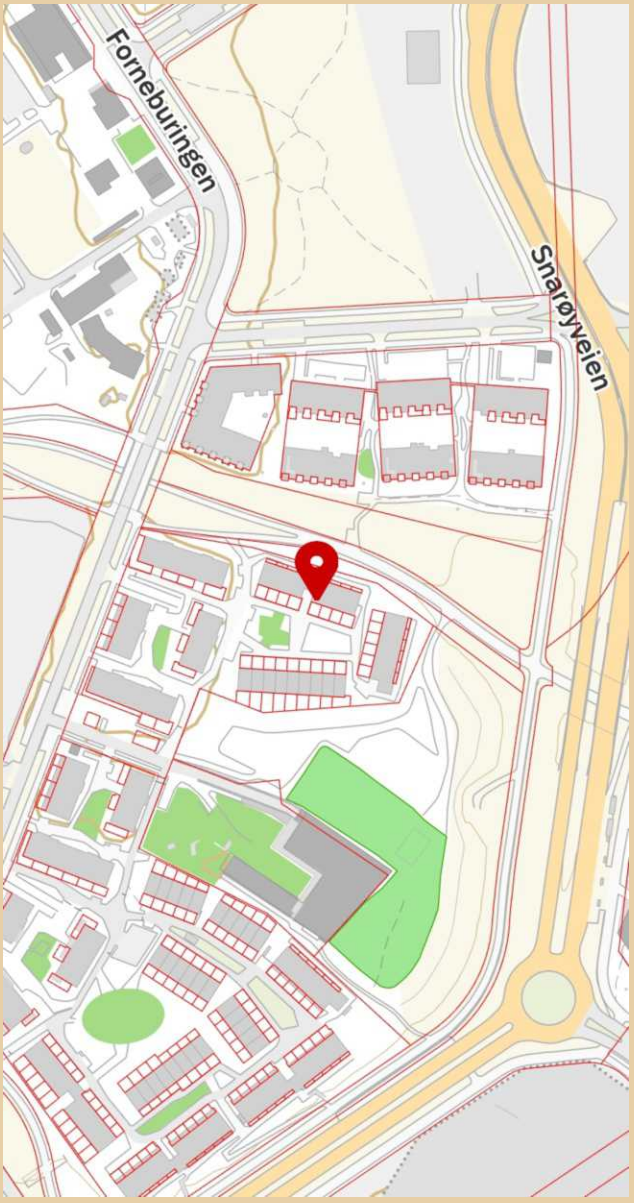
Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

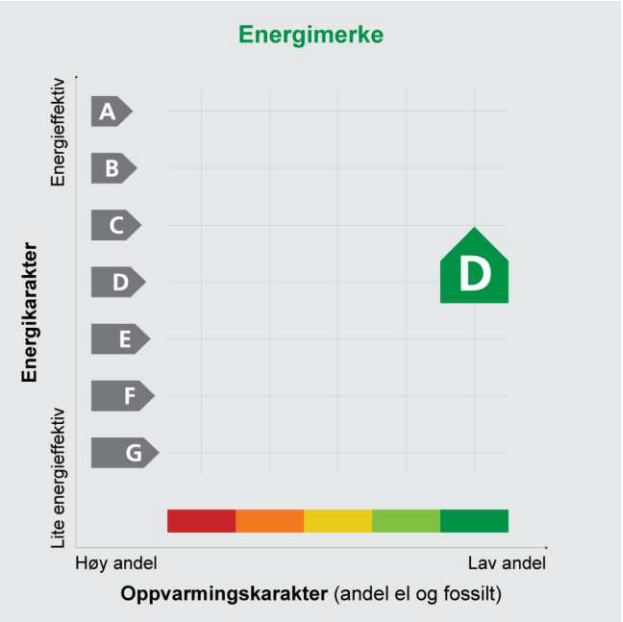
- Egen bil
- Buss



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Solgangsbrisen 16
Postnr	1364
Sted	Fornebu
Leilighetsnr.	26
Gnr.	41
Bnr.	870
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-882706
Dato	08.05.2018



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Mads Jordan Erlandsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER
Bygningstype:	LEILIGHET
Byggeår:	2013
BRA:	105,0
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.008

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Deres ref.: 7250185 . Vår ref.: 7432-1-026 Dato: 22.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Hagebyen 2
Organisasjonsnr:	914332281
Seksjonseier:	Husby, Mari
Medeier:	Anderssen, Rune Haugland
Leilighetsnummer:	026
Adresse:	Solgangsbrisen 16, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	41
Bnr.	870

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89041853.
- 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).

Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 218,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 061,00	
Internett R2+2	169,00	
Felleskostnader R2+2	3 988,00	3 709,00 fra 01.07.2025

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	614,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 975,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby S. 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.
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 6 570,– 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 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 160 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 4
6. Heiser 4
7. Søppelsjakter/vakuumanlegg 5
8. Garasje og kjellerboder 5
9. Fasader 6
10. Gangveier, parkering m.v. 6
11. Dyrehold 7
12. HMS 7
13. Eierskifte og utleie 7
14. Forsikringer og skader 7
15. Mislighold og ansvar 8

Sist endret på årsmøtet 08.04.2025

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. 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

Organisasjonsnummer: 914332281
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 8. april kl. 22:00 til 14. april kl. 10:00 og møtet ble avholdt 8. april 2025, Hundsund Skole, Auditorium B, 2.etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

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.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Dierkes velges som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rebecca Lillian Cox og Øyvind Hegdal velges som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til/dekkes av egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025,foreslås satt til kr 253.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 253.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utendørs bordtennisbord

Fremmet av: Jan Erik Ringvold

Jeg foreslår at vi anskaffer et utendørs bordtennisbord. Den typen som tåler mye og passer utendørsbruk. Tilsvarende dem man finner på Oksenøya skole, med fastmontet stålnett.

Forslag til plassering: Betongunderlaget og plassering inntil gressplen slik at måkebilen kan passere hvis den kjører gjennom der.

Styrets innstilling
Styret er nøytrale til forslaget og vil la årsmøtet avgjøre dette.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Utvidelse av sykkelparkering og etablering av klare retningslinjer for bruk av sykkelparkering

Fremmet av: Anders Benjamin Szacinski

Bakgrunn:

Det er per i dag ikke tilstrekkelig plass til å parkere sykler, noe som fører til utfordringer for beboerne. En utvidelse av sykkelparkeringskapasiteten vil bidra til å dekke behovet og sikre bedre organisering.

Forslag til tiltak:

1. Styret undersøker muligheten for å kjøpe eller etablere flere sykkelparkeringsplasser.

2. Styret innhenter tilbud fra leverandører for oppgradering eller nyanskaffelse av sykkelparkering.

3. Styret utarbeider retningslinjer for bruken av sykkelparkering for å sikre at plassene fordeles rettferdig og brukes hensiktsmessig.

Kostnadsramme:

Styret bes om å utrede kostnadsrammen og presentere dette på et senere møte eller innenfor fastsatt budsjett.

Styrets innstilling

Informasjon i forhold areal for sykkelparkering

Dersom sykkelparkeringen utvides på et areal som i dag er sykkelparkering, trengs ikke et årsmøtevedtak på dette. Dersom det er endring av et areal til noe nytt (for eksempel gressplen/lekeplass til sykkelparkering) så krever det 2/3 flertall på årsmøtet. I noen tilfeller omregulering.

Informasjon om tidligere utredning av økt sykkelparkering i garasjeanlegget:

Styret har tidligere utredet mulighet for økt sykkelparkering i garasjeanlegget. Utredningen viste at det ikke var plass til nye opphengte sykkelstativ, da dette ville forhindre tilstrekkelig svingradius inn og ut av plassene i henhold til regelverket. I garasjeanlegget er derfor eneste alternativ å kjøpe parkeringsplass.
På felles uteområde er det flere sykkelstativ med ledig kapasitet.

Styrets innstilling

Tiltaket har en kostnadsramme på kr. 350.000 som ikke er innenfor rammen til foreslått budsjett. Om årsmøtet vedtar forslaget, må styret derfor komme tilbake til finansingsmetode, eventuelt som kapitalinnhenting eller tilsvarende.

Ved gjennomføring av blant annet rød tråd aksjon, observer styret at blant annet fravokste sykler langtidslagres og opptar plass i felles sykkelstativer.
Styret foreslår å utrede alternative metoder for å forhindre lagring av sykler som ikke er i bruk benytter de felles sykkelparkeringene til dette. Utredningen skal ha som mål å sikre at det kun er sykler i bruk som for eksempel årlig er merket og sikre at sykler som ikke er bruk kan fjernes, for eksempel under rød tråd aksjon i forbindelse med dugnaden.
Styret kan innenfor sine fullmakter iverksette slike tiltak og i tilfelle oppdatere Husordensregelen i forhold til dette.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Vedtak:

Årsmøtet gir styret mandat til å utrede og gjennomføre tiltak for å øke kapasiteten for sykkelparkering innenfor en ramme på kr 350.000

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

Styret utarbeider retningslinjer for å unngå langtidslagring av sykler som ikke er i jevnlig bruk.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **7**
Antall stemmer for vedtak 2: **50**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Utredning av mulighet for oppføring av kaldboder på fellesarea

Fremmet av: Anders Benjamin Szacinski

Bakgrunn:

For å møte behovet for ekstra lagringsplass for beboerne, foreslås det at styret undersøker muligheten for å bygge kaldboder på fellesarealene. Dette vil bidra til bedre utnyttelse av arealet og dekke et praktisk behov blant beboerne.

Forslag til tiltak:

1. Styret bes om å undersøke muligheten for oppføring av kaldboder på fellesareal, inkludert reguleringsmessige og juridiske forhold.

2. Styret innhenter tilbud og vurderer økonomiske rammer for prosjektet.

3. Styret utarbeider et forslag til løsning, inkludert eventuell plassering og finansiering, som legges fram for godkjenning på neste årsmøte.

Styrets innstilling
Da ikke alle beboere har behov for kaldbod, anbefaler styret at tiltaket utredes av de beboere som har behov for kaldbod.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vedtak:

Årsmøtet gir styret mandat til å utrede muligheten for oppføring av kaldboder på fellesareal, inkludert kostnader, finansieringsmuligheter og eventuelle nødvendige tillatelser.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

Beboere som har interesse og behov for kaldbod samarbeider om å utrede og fremme et helhetlig forslag for årsmøtet .

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **45**

Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Rettferdig fordeling av økning i felleskostnader

Fremmet av: Anders Benjamin Szacinski

Bakgrunn:

Det er konkludert at styret har økt felleskostnadene for alle seksjonseiere med 17 %, unntatt for rekkehusene, som kun har fått en økning på 10 %. Dette er i henhold til årsregnskapet en feilfordeling og bryter med prinsippet om solidarisk kostnadsdeling. Feilfordelingen har ført til at rekkehusene har betalt mindre enn de burde, mens øvrige seksjonseiere har tatt en uforholdsmessig stor andel av økningen.

Å sikre en rettferdig fordeling av felleskostnader er avgjørende for å ivareta solidariteten og likheten mellom sameiets eiere. Feilfordelingen som har oppstått, må rettes opp slik at alle seksjonseiere betaler sin rettmessige andel av fellesutgiftene. Videre vil en ekstra kompensasjon fra rekkehusene bidra til å rette opp skjevfordelingen og balansere regnskapet for sameiet.

Styrets innstilling
Styrets oppdatering av fakta i forhold til fordeling av felleskostnader

Sameiet består av 125 seksjoner, fordelt på følgende avdelinger: Blokk leiligheter: 84, Næringsseksjon: 1, Rekkehusleiligheter 2+2: 28, Rekkehusenheter: 9, samt Garasjeanlegg:151 parkeringsplasser (Næringsseksjon garasje - eget sameie).

Det er innenfor styrets fullmakter å justere felleskostnadene slik at disse dekker sameiets utgifter. Så langt det er mulig skal felleskostnadene fordeles mellom de ulike avdelingen i sameiet. Der felleskostnader ikke er fastsatt i vedtektene, kan fordeling skje på den/de avdelinger som forårsaker kostnaden.

Styret har informert interesserte, også forslagsstiller, i høst om at justering av felleskostnader vil skje når Regnskap for 2024 og egenkapital pr. 31.12 totalt og pr. avdelingen er klart. Begrunnelsen var å endre felleskostnadene på et sikkert grunnlag og endre bidraget riktigere mot Egenkapitalen. Når regnskap er klart kan endringer av felleskostnader vurderes og effektueres 2-3 måneder etter at OBOS gis beskjed, dvs. tidligst fra juli 2025.

Styrets innstilling
I dag har ikke alle avdelinger likviditet, noen av avdelingene har hatt et negativt driftsresultat over tid. Styret har som mål at alle avdelinger får en jevn likviditet.

Styrets ansvar er å sørge for at alle avdelinger har en tilstrekkelig og god likviditet til å dekke sine driftskostnader. Regnskap for 2024 vil danne grunnlaget for styrets justering av felleskostnadene for å sikre en korrekt fordeling av driftskostnadene.

SAKEN BLE TRUKKET AV FORSLAGSSTILLER PÅ DET FYSISKE MØTET

10. Innsyn i regnskap og budsjett

Fremmet av: Jan Andre Johansen

Vi har kontaktet styret flere ganger med spørsmål om innsyn i utgifter note 8 i regnskapet og budsjettet, posten for drift og vedlikehold som er en rund sum på kr. 1 200 000,-

Så langt har vi ikke fått noen informasjon om note 8 (ref. årsmøteinnkalling 2024) kun henvisninger om

regelverk. Styret ønsker ikke å gi informasjon om kontrakter og økonomi.

Styret sier de kun kan gi ut slik informasjon til sameieren dersom det har å gjøre med sameiers

seksjon. Hvordan skal man tolke hva sameierne faktisk eier?

Har vi ikke en "aksje" i alle deler av sameiet, både garasjen, VVS, heis og alt annet, og dermed har rett til denne informasjonen?

Hvorfor skal bare styret ha denne informasjonen?

Vi ønsker at note 8 (drift og vedlikehold) ikke kun gjelder regnskap for året som var, men også budsjettet for 2025.

Styret bør etter beste evne informere sameierne om regnskap 2024 og budsjett 2025.

Vi kan ta eksempelet med ny heisavtale som styret skriver på Vibbo vil kutte årskostnaden "vesentlig". Hva er grunnen til hemmeligholdelse og at styret ikke vil si beløpet som blir spart?

Med en rund sum i budsjett for all drift og vedlikehold får sameierne aldri vite hva som har blitt spart.

Vi ønsker at drift og vedlikeholdsposten blir delt opp i budsjettet for hvert enkelt område, slik det står i note 8. Vi ønsker at note 8 ikke bare viser regnskap for drift og vedlikehold i en totalsum, men viser hva som er faste utgifter og hva som er reparasjoner eller ekstra kostnader utenom de faste utgiftene. Altså splitte summen i to deler for hvert enkelt område.

Til info legger vi ved kopi av hva advokater uttaler:

"Etter aksjeloven har hver aksjonær rett til å kreve at styret og daglig leder utgir opplysninger om selskapets forhold, herunder årsregnskap og årsberetning. Regelen gir samtidig aksjonærene rett til innsyn i opplysninger som kan innvirke på bedømmelsen av selskapets økonomiske stilling. Styret bør derfor i sin streben etter god lagledelse være så åpne som praktisk mulig overfor andelseierne, og legge til rette for kommunikasjon både på og utenfor generalforsamlingen.

Hensynet til god lagledelse sammenholdt med reelle hensyn, taler således for at andelseiere bør kunne kreve innsyn i opplysninger som kan innvirke på bedømmelsen av lagets økonomiske stilling, herunder bilag som omhandler fellesutgifter."

Styrets innstilling

Informasjon om styrets fullmakter i forhold til forslagsstillers behov for innsyn

For å forsikre oss om at styret handler riktig og følger lover som styret har ansvar for, har styret bedt OBOS om å kontrollere at svaret under er korrekt.

Styret har fullmakt fra sameiermøtet til å forvalte sameiets midler og inngå avtaler med leverandører. Den enkelte seksjonseier har ikke rett til løpende innsyn i styrets forvaltning, herunder avtaler eller kontrakter, fakturaer, protokoller eller lignende, med mindre det gjelder forhold som direkte angår vedkommende egen seksjon.

Dette prinsippet er forankret i selskapsrettslige regler og rettspraksis. En dom i rettssystemet har presisert at forvaltningen av et selskap ligger under styret, og at aksjonærer eller seksjonseiere utøver sin myndighet gjennom generalforsamlingen. Innsynsretten er derfor begrenset til informasjon som fremlegges på årsmøtet, hvor styret kan gi nødvendige opplysninger om regnskap og sameiets økonomiske situasjon.

Alle spørsmål knyttet til regnskap og økonomi er varmt velkomne til å tas opp på årsmøtet. Styret kommer til å svare på spørsmål innenfor de rammer som gjelder for sameiets forvaltning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret skal alltid kunne vise regnskap, kontrakter og utgifter til sameiere som ønsker dette, så sant det ikke bryter med personvernsregler.

Styret må kunne dokumentere og rettferdiggjøre utgifter som de påfører sameierne.

Forslag til vedtak:

Styret må legge frem både regnskap og budsjett på en slik måte at sameierne kan få innsyn i hvilke faste utgifter sameiet har for bygninger, garasjeanlegg, heisanlegg, ventilasjon, vann og avløp, elektro, utvendig anlegg, brannsikring osv.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

Styret mener de forvalter sameiets midler på en god måte slik de gjør det i dag, og ber om årsmøtets tillit til også i fremtiden å forvalte sameiets midler, og inngå avtaler med leverandører. Dersom enkelte seksjonseiere ønsker innsyn i forhold som direkte angår vedkommendes seksjon, eller har generelle spørsmål til regnskapet i løpet av året, er styret selvfølgelig åpne for å å svare ut dette.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **40**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Teknisk gruppe

Fremmet av: Gunnel Ester Arntsen

Vi ønsker at sameiet oppretter en "teknisk gruppe" der personer med ulik teknisk/praktisk kompetanse kan sitte sammen og gi hjelp til styret i diverse saker.

Teknisk gruppe må ha en leder som kommuniserer med styreleder.

Det finnes sikkert mye kompetanse innenfor sameiet, og den burde vi benytte til det beste for alle beboere.

Eksempler på hva teknisk gruppe kan hjelpe styret med er:
- Kontraktsinngåelser
- Faktura kontroll (hvilke rutiner finnes i dag?)
- Vedlikehold bygninger
- Elektro/automasjon
-VVS
- Heis
- Drenering

Første kontakt er alltid styret.

Styret kan da kontakte teknisk gruppe for bistand. Gruppen kan se på saken, undersøke, komme med råd.

Styret tar en beslutning, og kan gi fullmakt til teknisk gruppe om å kontakte et valgt firma som iverksetter.

Dette vil avlaste styret i mange sammenhenger.

Med utgangspunkt i at teknisk gruppe består av 4 personer, kan de få et honorar på ca. kr. 90.000,- per. år.

Dette trekkes fra styrehonoraret.

Leder av teknisk gruppe vil motta kr. 30.000,-, øvrige kr. 20.000,-.

Honorar til styret minker tilsvarende, slik at utgiftene for sameiet ikke øker.

Styrets innstilling
Det ligger innenfor styrets ansvarsområder å inngå kontrakter med leverandører, kontrollere fakturaer og sørge for at nødvendig vedlikehold gjennomføres. Det er kun styret som kan inngå avtaler og godkjenne fakturaer. Ved behov for spesialkompetanse innhenter styret dette fra rådgiver/Obos Prosjekt.

Styret har ikke behov for den avlastning som forslaget innebærer og anbefaler på det sterkeste at årsmøtet IKKE oppnevner «teknisk gruppe» for løsning av styrets oppgaver.

Vi i styret er glade for å høre at det er flere som er engasjerte i sameiet og ønsker å delta i styret. Derfor oppfordrer vi alle beboere som har spisskompetanse innenfor felt som de mener er gunstig for sameiet, til å søke om å bli med i styret i stedet for en teknisk gruppe.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Sameiet oppretter en "teknisk gruppe" til støtte for styret.
> Teknisk gruppe får en del av styrehonoraret for sitt arbeid, kr. 90.000,- per. år.
> Årsmøtet velger en frivillig person som oppretter teknisk gruppe.
> Leder av gruppen velges senere av gruppemedlemmene.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet oppnevner IKKE "teknisk gruppe" for å løse styrets oppgaver.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **51**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. leie inn en ekstern, profesjonell styreleder med erfaring fra sameier og styrearbeid.

Fremmet av: Anders Benjamin Szacinski

1. Bakgrunn

I den siste tiden har styret vist manglende kompetanse og erfaring innenfor viktig styrearbeid. Dette har skapt usikkerhet rundt forvaltningen av sameiets interesser.

2. Formål

For å sikre en profesjonell og forsvarlig drift av sameiet, foreslås det å leie inn en ekstern, profesjonell styreleder med erfaring fra sameier og styrearbeid.

3. Økonomisk ramme

Sameiet har per i dag et budsjett på kr 260 000 til lønnskostnader. Det vurderes at dette beløpet kan dekke utgiftene knyttet til innleie av en ekstern styreleder.

Styrets innstilling
En ekstern styreleder kan ofte være en god løsning der det er konflikter i styret, eller i sameiet. Ulempen med en ekstern styreleder er at denne personen ikke kjenner sameiet på samme måte som en beboer gjør. I tillegg vil en beboer være mer "hands on" enn en ekstern styreleder, ettersom beboeren bor i sameiet. Det vil fortsatt være behov for styremedlemmer til å sørge for forsvarlig drift av sameiet. Styret opplever per i dag ikke noen interne konflikter og ser derfor ikke et umiddelbart behov for en ekstern styreleder.

Forslaget innebærer at styret skal innhente tilbud fra én eller flere aktører, som skal legges frem for et ekstraordinært årsmøte. Styret skal også legge frem en anbefaling for årsmøtet. Dersom dette blir vedtatt vil styret som velges på årets årsmøte kun sitte frem til ekstraordinært årsmøte, dersom dette møtet vedtar å gå for en ekstern styreleder.
Forslaget bygger på en påstand om at styret er uprofesjonelt uten å utdype hva dette innebærer eller gi eksempler på konkrete feil eller mangler.
Sittende styre mener vi utøver vårt ansvar på en profesjonell og kompetent måte i tråd med gjeldende lover, vedtektene og god forvaltningspraksis. Styret arbeider strukturert med økonomistyring, vedlikehold og kommunikasjon med beboerne for å sikre en forsvarlig og bærekraftig drift av sameiet. Beslutninger fattes på grunnlag av fakta og i samarbeid med relevante fagpersoner der det er nødvendig.
Styrets medlemmer har en klar rollefordeling, og styret som helhet er opptatt av ansvarlighet, habilitet og fellesskapets beste.

Styret oppfatter forslaget som en mistillit til sittende styre, og anbefaler at forslaget avvises da en profesjonell styreleder ikke kan løse alle styrets oppgaver. Sameiets vedtekter fastsetter at sameiet skal ha et styre. Det er etablert praksis at styret honoreres.

Styret anbefaler ikke forslaget, da kostnad til ekstern styreleder vil innebære at felleskostnadene øker. Styret har forespurt aktører som anslår kostnad for en ekstern styreleder til mellom kr. 200.000 - 300.000 inkl.mva. I tillegg tilkommer utgifter til styrehonorar.

Styret oppfordrer heller at beboere melder sin interesse til styret.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Beslutning

• Styret pålegges å innhente tilbud fra én eller flere aktuelle kandidater/firmaer som tilbyr profesjonell styreleder-tjeneste.

• Styret fremlegger deretter anbefaling og kostnadsoverslag for sameiet, enten på årsmøtet eller et ekstraordinært sameiemøte.

• Endelig avtale om innleie av profesjonell styreleder må godkjennes av sameiemøtet med nødvendig flertall i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Forslaget avvises da en profesjonell styreleder alene ikke kan løse alle styrets oppgaver. I tillegg fører kostnad til en profesjonell styreleder til økte felleskostnader.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **9**
Antall stemmer for vedtak 2: **49**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Presisere vedtak/benkeforslag om disponering

Fremmet av: Anders Benjamin Szacinski

Avklaring av uklarheter:

Det var uklart hvordan vedtaket skulle tolkes frem til det ekstraordinære årsmøtet, der det ble tydelig at det var ulike tolkninger blant beboerne. Dette vedtaket presiserer derfor at rekkehusene kun har rett til å bruke den disponerte utnyttelsesgraden til prosjektering, og at ingen endelig overføring eller utnyttelse av arealet er godkjent før en ny avstemning finner sted. Ethvert slikt vedtak må være i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Styrets innstilling

Styret har innhentet advokatbistand. Advokatens oppsummering er som følger:
«... Styret kan ikke avvise forslagsstillers vedtaksforslag, men det er gode holdepunkter for å mene at forslagsstiller tar feil når han hevder at Seksjonseierne ikke ble gitt noen reelle rettigheter ved vedtaket fra 2022:

- Ordlyden i vedtaket fra 2022, sammenholdt med saksfremstillingen til forslaget om dette, etablerer klare rettigheter for Seksjonseierne.

- Et vedtak om rett til kun å prosjektere gir ingen mening.

Dersom forslagsstiller foreslår en omgjøring av vedtaket fra 2022, må også dette behandles. Det vil imidlertid være god grunn til å mene at et slikt eventuelt omgjøringsvedtak vil innebære en urettmessig tilbaketrekning av sameiets avtalerettslige forpliktelse overfor Seksjonseierne. En slik tilbaketrekning har sameiet ikke anledning til å gjøre, og vil under enhver omstendighet innebære et erstatningsansvar overfor Seksjonseierne.

Styret bør være tydelige overfor årsmøtet på at eventuelle vedtak i tråd med det ovennevnte, vil kunne lede sameiet inn i rettslige prosesser med betydelig prosessrisiko.»

Se for øvrig vedlagte Advokatbrev.

Årsmøtet anbefales IKKE å støtte forslaget da dette vil kunne lede sameiet inn i ressurskrevende rettslige prosesser med betydelig økonomisk risiko.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det er tydelig at benkeforslaget fra 2022 har blitt tolket på to forskjellige måter. Noen beboere har forstått det som at disponering av 10,5 m² BRA per rekkehus kun gir tillatelse til å bruke denne arealrammen til prosjektering, og ikke som en faktisk transaksjon av areal eller en permanent utnyttelse.

Forslag til presisering:

Vedtaket fra april 2022 gir rekkehusene kun retten til å bruke utnyttelsesgraden til prosjektering, ikke til andre formål. Ethvert eventuelt vedtak om videre bruk må være i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtevedtaket fra 2022 endres ikke, da en endring vil kunne medføre et erstatningsansvar for sameiet. Dette kan resultere i omfattende rettslige prosesser med betydelig økonomisk risiko for sameiet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **35**
Antall blanke stemmer: **14**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Husordensregler for balkonger og terrasser utvidelse av punkt 4.

Vi ønsker å tillrettelegge for de som ønsker innsynsskjerming.

Husordensregler for balkonger og terrasser: IDAG
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 tillatt 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.

Styret foreslår å legge til et punkt ekstra på Husordensregler, under punkt 4. Balkonger og terrasser, for å tillrettelegge for de som ønsker innsynsskjerming.

Forslag

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Det legges til et nytt punkt 4.7 i husordensreglene: 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år
- 1 styremedlem for ett år
- 1 varamedlem for ett år *
- 2 medlemmer til valgkomiteen for ett år (Det har ikke meldt seg kandidater til valgkomiteen.)

Kandidater er listet opp i alfabetisk rekkefølge

* Velges dersom Susan Berentsen velges som styreleder.

Innstilling
Styret foreslår at de som velges, har erfaring fra tidligere styrearbeid i Hagebyen 2, for å sikre videreføring av den opparbeidede kompetansen og kontinuitet i arbeidet.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Susan Berentsen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Susan Berentsen
Anders Szacinski

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. april kl. 22:00 og lukker 14. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7432

Det holdes også et frivillig møte 8. april kl. 17:30 , Hundsund Skole, Auditorium B, 2.etasje.

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

De som ikke stemmer digitalt, kan fylle ut skjemaet som finnes bakerst i innkallingen. Dette skjemaet må legges i styreleders postkasse innen mandag 14. 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. Utendørs bordtennisbord
7. Utvidelse av sykkelparkering og etablering av klare retningslinjer for bruk av sykkelparkering
8. Utredning av mulighet for oppføring av kaldboder på fellesarea
9. Rettferdig fordeling av økning i felleskostnader
10. Innsyn i regnskap og budsjett

11. Teknisk gruppe

12. leie inn en ekstern, profesjonell styreleder med erfaring fra sameier og styrearbeid.

13. Presisere vedtak/benkeforslag om disponering

14. Husordensregler for balkonger og terrasser utvidelse av punkt 4.

15. 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.

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

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rebecca Lillian Cox og Øyvind Hegdal velges som protokollvitner

---

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 2024 dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til/dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 7432 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025,foreslås satt til kr 253.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 253.000

Sak 6

Utendørs bordtennisbord

Forslag fremmet av:
Jan Erik Ringvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi anskaffer et utendørs bordtennisbord. Den typen som tåler mye og passer utendørsbruk. Tilsvarende dem man finner på Oksenøya skole, med fastmontet stålnett.

Forslag til plassering: Betongunderlaget og plassering inntil gressplen slik at måkebilen kan passere hvis den kjører gjennom der.

Styrets innstilling

Styret er nøytrale til forslaget og vil la årsmøtet avgjøre dette.

Forslag til vedtak

Anskaffe utendørs bordtennisbord som oppføres på fellesområdet

Vedlegg

2. Screenshot_2025-02-26-07-07-54-49_3d9111e2d3171bf4882369f490c087b4.jpg

---

Sak 7

Utvidelse av sykkelparkering og etablering av klare retningslinjer for bruk av sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Anders Benjamin Szacinski

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det er per i dag ikke tilstrekkelig plass til å parkere sykler, noe som fører til utfordringer for beboerne. En utvidelse av sykkelparkeringskapasiteten vil bidra til å dekke behovet og sikre bedre organisering.

Forslag til tiltak:

1. Styret undersøker muligheten for å kjøpe eller etablere flere sykkelparkeringsplasser.

2. Styret innhenter tilbud fra leverandører for oppgradering eller nyanskaffelse av sykkelparkering.

3. Styret utarbeider retningslinjer for bruken av sykkelparkering for å sikre at plassene fordeles rettferdig og brukes hensiktsmessig.

Kostnadsramme:

Styret bes om å utrede kostnadsrammen og presentere dette på et senere møte eller innenfor fastsatt budsjett.

Styrets innstilling

Informasjon i forhold areal for sykkelparkering

Dersom sykkelparkeringen utvides på et areal som i dag er sykkelparkering, trengs ikke et årsmøtevedtak på dette. Dersom det er endring av et areal til noe nytt (for eksempel gressplen/lekeplass til sykkelparkering) så krever det 2/3 flertall på årsmøtet. I noen tilfeller omregulering.

Informasjon om tidligere utredning av økt sykkelparkering i garasjeanlegget:

Styret har tidligere utredet mulighet for økt sykkelparkering i garasjeanlegget. Utredningen viste at det ikke var plass til nye opphengte sykkelstativ, da dette ville forhindre tilstrekkelig svingradius inn og ut av plassene i henhold til regelverket. I garasjeanlegget er derfor eneste alternativ å kjøpe parkeringsplass.
På felles uteområde er det flere sykkelstativ med ledig kapasitet.

Styrets innstilling

Tiltaket har en kostnadsramme på kr. 350.000 som ikke er innenfor rammen til foreslått budsjett. Om årsmøtet vedtar forslaget, må styret derfor komme tilbake til finansingsmetode, eventuelt som kapitalinnhenting eller tilsvarende.

Ved gjennomføring av blant annet rød tråd aksjon, observer styret at blant annet fravokste sykler langtidslagres og opptar plass i felles sykkelstativer.
Styret foreslår å utrede alternative metoder for å forhindre lagring av sykler som ikke er i bruk benytter de felles sykkelparkeringene til dette. Utredningen skal ha som mål å sikre at det kun er sykler i bruk som for eksempel årlig er merket og sikre at sykler som ikke er bruk kan fjernes, for eksempel under rød tråd aksjon i forbindelse med dugnaden.
Styret kan innenfor sine fullmakter iverksette slike tiltak og i tilfelle oppdatere Husordensregelen i forhold til dette.

Forslag til vedtak 1

Vedtak:

Årsmøtet gir styret mandat til å utrede og gjennomføre tiltak for å øke kapasiteten for sykkelparkering innenfor en ramme på kr 350.000

Forslag til vedtak 2

Styret utarbeider retningslinjer for å unngå langtidslagring av sykler som ikke er i jevnlig bruk.

Sak 8

Utredning av mulighet for oppføring av kaldboder på fellesarea

Forslag fremmet av:
Anders Benjamin Szacinski

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

For å møte behovet for ekstra lagringsplass for beboerne, foreslås det at styret undersøker muligheten for å bygge kaldboder på fellesarealene. Dette vil bidra til bedre utnyttelse av arealet og dekke et praktisk behov blant beboerne.

Forslag til tiltak:

1. Styret bes om å undersøke muligheten for oppføring av kaldboder på fellesareal, inkludert reguleringsmessige og juridiske forhold.

2. Styret innhenter tilbud og vurderer økonomiske rammer for prosjektet.

3. Styret utarbeider et forslag til løsning, inkludert eventuell plassering og finansiering, som legges fram for godkjenning på neste årsmøte.

Styrets innstilling

Da ikke alle beboere har behov for kaldbod, anbefaler styret at tiltaket utredes av de beboere som har behov for kaldbod.

Forslag til vedtak 1

Vedtak:

Årsmøtet gir styret mandat til å utrede muligheten for oppføring av kaldboder på fellesareal, inkludert kostnader, finansieringsmuligheter og eventuelle nødvendige tillatelser.

Forslag til vedtak 2

Beboere som har interesse og behov for kaldbod samarbeider om å utrede og fremme et helhetlig forslag for årsmøtet .

Sak 9

Rettferdig fordeling av økning i felleskostnader

Forslag fremmet av:
Anders Benjamin Szacinski

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det er konkludert at styret har økt felleskostnadene for alle seksjonseiere med 17 %, unntatt for rekkehusene, som kun har fått en økning på 10 %. Dette er i henhold til årsregnskapet en feilfordeling og bryter med prinsippet om solidarisk kostnadsdeling. Feilfordelingen har ført til at rekkehusene har betalt mindre enn de burde, mens øvrige seksjonseiere har tatt en uforholdsmessig stor andel av økningen.

Å sikre en rettferdig fordeling av felleskostnader er avgjørende for å ivareta solidariteten og likheten mellom sameiets eiere. Feilfordelingen som har oppstått, må rettes opp slik at alle seksjonseiere betaler sin rettmessige andel av fellesutgiftene. Videre vil en ekstra kompensasjon fra rekkehusene bidra til å rette opp skjevfordelingen og balansere regnskapet for sameiet.

Styrets innstilling

Styrets oppdatering av fakta i forhold til fordeling av felleskostnader

Sameiet består av 125 seksjoner, fordelt på følgende avdelinger: Blokk leiligheter: 84, Næringsseksjon: 1, Rekkehusleiligheter 2+2: 28, Rekkehusenheter: 9, samt Garasjeanlegg:151 parkeringsplasser (Næringsseksjon garasje - eget sameie).

Det er innenfor styrets fullmakter å justere felleskostnadene slik at disse dekker sameiets utgifter. Så langt det er mulig skal felleskostnadene fordeles mellom de ulike avdelingen i sameiet. Der felleskostnader ikke er fastsatt i vedtektene, kan fordeling skje på den/de avdelinger som forårsaker kostnaden.

Styret har informert interesserte, også forslagsstiller, i høst om at justering av felleskostnader vil skje når Regnskap for 2024 og egenkapital pr. 31.12 totalt og pr. avdelingen er klart. Begrunnelsen var å endre felleskostnadene på et sikkert grunnlag og endre bidraget riktigere mot Egenkapitalen. Når regnskap er klart

kan endringer av felleskostnader vurderes og effektueres 2-3 måneder etter at OBOS gis beskjed, dvs. tidligst fra juli 2025.

Styrets innstilling
I dag har ikke alle avdelinger likviditet, noen av avdelingene har hatt et negativt driftsresultat over tid. Styret har som mål at alle avdelinger får en jevn likviditet.

Styrets ansvar er å sørge for at alle avdelinger har en tilstrekkelig og god likviditet til å dekke sine driftskostnader. Regnskap for 2024 vil danne grunnlaget for styrets justering av felleskostnadene for å sikre en korrekt fordeling av driftskostnadene.

Forslag til vedtak 1
Forslag til vedtak:

1. Fra og med 01.05.2025, skal felleskostnadene for alle seksjonseiere justeres slik at alle betaler den samme prosentvise økningen på 17 %, inkludert rekkehusene i Solgangsbrisen.

2. Rekkehusene skal pålegges en ekstra innbetaling som kompensasjon for den perioden de har betalt lavere felleskostnader enn øvrige seksjonseiere. Beløpet fastsettes basert på den differansen som er oppstått i perioden fra innføringen av økningen frem til justeringen trer i kraft.

3. Styret skal revidere fordelingen av felleskostnader og sikre at fremtidige endringer i kostnadsfordeling skjer rettferdig og i henhold til sameiets vedtekter og lovverk.

Forslag til vedtak 2
Styret vurderer, beregner og justerer felleskostnader ut fra regnskapet for 2024 og effektuerer deretter nødvendige endringer.

Sak 10
Innsyn i regnskap og budsjett

Forslag fremmet av:
Jan Andre Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har kontaktet styret flere ganger med spørsmål om innsyn i utgifter note 8 i regnskapet og budsjettet, posten for drift og vedlikehold som er en rund sum på kr. 1 200 000,-

Så langt har vi ikke fått noen informasjon om note 8 (ref. årsmøteinnkalling 2024) kun henvisninger om regelverk.

Styret ønsker ikke å gi informasjon om kontrakter og økonomi.

Styret sier de kun kan gi ut slik informasjon til sameieren dersom det har å gjøre med sameiers seksjon.

Hvordan skal man tolke hva sameierne faktisk eier?

Har vi ikke en "aksje" i alle deler av sameiet, både garasjen, VVS, heis og alt annet, og dermed har rett til denne informasjonen?

Hvorfor skal bare styret ha denne informasjonen?

Vi ønsker at note 8 (drift og vedlikehold) ikke kun gjelder regnskap for året som var, men også budsjettet for 2025.

Styret bør etter beste evne informere sameierne om regnskap 2024 og budsjett 2025.

Vi kan ta eksempelet med ny heisavtale som styret skriver på Vibbo vil kutte årskostnaden "vesentlig". Hva er grunnen til hemmeligholdelse og at styret ikke vil si beløpet som blir spart?

Med en rund sum i budsjett for all drift og vedlikehold får sameierne aldri vite hva som har blitt spart.

Vi ønsker at drift og vedlikeholdsposten blir delt opp i budsjettet for hvert enkelt område, slik det står i note 8. Vi ønsker at note 8 ikke bare viser regnskap for drift og vedlikehold i en totalsum, men viser hva som er faste utgifter og hva som er reparasjoner eller ekstra kostnader utenom de faste utgiftene. Altså splitte summen i to deler for hvert enkelt område.

Til info legger vi ved kopi av hva advokater uttaler:

"Etter aksjeloven har hver aksjonær rett til å kreve at styret og daglig leder utgir opplysninger om selskapets forhold, herunder årsregnskap og årsberetning. Regelen gir samtidig aksjonærene rett til innsyn i opplysninger som kan innvirke på bedømmelsen av selskapets økonomiske stilling. Styret bør derfor i sin streben etter god lagledelse være så åpne som praktisk mulig overfor andelseierne, og legge til rette for kommunikasjon både på og utenfor generalforsamlingen.

Hensynet til god lagledelse sammenholdt med reelle hensyn, taler således for at andelseiere bør kunne kreve innsyn i opplysninger som kan innvirke på bedømmelsen av lagets økonomiske stilling, herunder bilag som omhandler fellesutgifter."

Styrets innstilling

Informasjon om styrets fullmakter i forhold til forslagsstillers behov for innsyn

For å forsikre oss om at styret handler riktig og følger lover som styret har ansvar for, har styret bedt OBOS om å kontrollere at svaret under er korrekt.

Styret har fullmakt fra sameiermøtet til å forvalte sameiets midler og inngå avtaler med leverandører. Den enkelte seksjonseier har ikke rett til løpende innsyn i styrets forvaltning, herunder avtaler eller kontrakter, fakturaer, protokoller eller lignende, med mindre det gjelder forhold som direkte angår vedkommende egen seksjon.

Dette prinsippet er forankret i selskapsrettslige regler og rettspraksis. En dom i rettssystemet har presisert at forvaltningen av et selskap ligger under styret, og at aksjonærer eller seksjonseiere utøver sin myndighet gjennom generalforsamlingen. Innsynsretten er derfor begrenset til informasjon som fremlegges på årsmøtet, hvor styret kan gi nødvendige opplysninger om regnskap og sameiets økonomiske situasjon.

Alle spørsmål knyttet til regnskap og økonomi er varmt velkomne til å tas opp på årsmøtet. Styret kommer til å svare på spørsmål innenfor de rammer som gjelder for sameiets forvaltning.

Forslag til vedtak 1

Styret skal alltid kunne vise regnskap, kontrakter og utgifter til sameiere som ønsker dette, så sant det ikke bryter med personvernsregler.

Styret må kunne dokumentere og rettferdiggjøre utgifter som de påfører sameierne.

Forslag til vedtak:

Styret må legge frem både regnskap og budsjett på en slik måte at sameierne kan få innsyn i hvilke faste utgifter sameiet har for bygninger, garasjeanlegg, heisanlegg, ventilasjon, vann og avløp, elektro, utvendig anlegg, brannsikring osv.

Forslag til vedtak 2

Styret mener de forvalter sameiets midler på en god måte slik de gjør det i dag, og ber om årsmøtets tillit til også i fremtiden å forvalte sameiets midler, og inngå avtaler med leverandører. Dersom enkelte seksjonseiere ønsker innsyn i forhold som direkte angår vedkommendes seksjon, eller har generelle spørsmål til regnskapet i løpet av året, er styret selvfølgelig åpne for å å svare ut dette.

Sak 11

Teknisk gruppe

Forslag fremmet av:
Gunnel Ester Arntsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at sameiet oppretter en "teknisk gruppe" der personer med ulik teknisk/praktisk kompetanse kan sitte sammen og gi hjelp til styret i diverse saker.

Teknisk gruppe må ha en leder som kommuniserer med styreleder.

Det finnes sikkert mye kompetanse innenfor sameiet, og den burde vi benytte til det beste for alle beboere.

Eksempler på hva teknisk gruppe kan hjelpe styret med er:

Kontraktsinngåelser

Faktura kontroll (hvilke rutiner finnes i dag?)

Vedlikehold bygninger

Elektro/automasjon

VVS

Heis

Drenering

Første kontakt er alltid styret.

Styret kan da kontakte teknisk gruppe for bistand. Gruppen kan se på saken, undersøke, komme med råd.

Styret tar en beslutning, og kan gi fullmakt til teknisk gruppe om å kontakte et valgt firma som iverksetter.

Dette vil avlaste styret i mange sammenhenger.

Med utgangspunkt i at teknisk gruppe består av 4 personer, kan de få et honorar på ca. kr. 90.000,- per. år.

Dette trekkes fra styrehonoraret.

Leder av teknisk gruppe vil motta kr. 30.000,-, øvrige kr. 20.000,-.

Honorar til styret minker tilsvarende, slik at utgiftene for sameiet ikke øker.

Styrets innstilling
Det ligger innenfor styrets ansvarsområder å inngå kontrakter med leverandører, kontrollere fakturaer og sørge for at nødvendig vedlikehold gjennomføres. Det er kun styret som kan inngå avtaler og godkjenne fakturaer. Ved behov for spesialkompetanse innhenter styret dette fra rådgiver/Obos Prosjekt.

Styret har ikke behov for den avlastning som forslaget innebærer og anbefaler på det sterkeste at årsmøtet IKKE oppnevner «teknisk gruppe» for løsning av styrets oppgaver.

Vi i styret er glade for å høre at det er flere som er engasjerte i sameiet og ønsker å delta i styret. Derfor oppfordrer vi alle beboere som har spisskompetanse innenfor felt som de mener er gunstig for sameiet, til å søke om å bli med i styret i stedet for en teknisk gruppe.

Forslag til vedtak 1
Sameiet oppretter en "teknisk gruppe" til støtte for styret.

Teknisk gruppe får en del av styrehonoraret for sitt arbeid, kr. 90.000,- per. år.

Årsmøtet velger en frivillig person som oppretter teknisk gruppe.

Leder av gruppen velges senere av gruppemedlemmene.

Forslag til vedtak 2
Årsmøtet oppnevner IKKE "teknisk gruppe" for å løse styrets oppgaver.

Sak 12

leie inn en ekstern, profesjonell styreleder med erfaring fra sameier og styrearbeid.

Forslag fremmet av:
Anders Benjamin Szacinski

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

I den siste tiden har styret vist manglende kompetanse og erfaring innenfor viktig styrearbeid. Dette har skapt usikkerhet rundt forvaltningen av sameiets interesser.

2. Formål

For å sikre en profesjonell og forsvarlig drift av sameiet, foreslås det å leie inn en ekstern, profesjonell styreleder med erfaring fra sameier og styrearbeid.

3. Økonomisk ramme

Sameiet har per i dag et budsjett på kr 260 000 til lønnskostnader. Det vurderes at dette beløpet kan dekke utgiftene knyttet til innleie av en ekstern styreleder.

Styrets innstilling

En ekstern styreleder kan ofte være en god løsning der det er konflikter i styret, eller i sameiet. Ulempen med en ekstern styreleder er at denne personen ikke kjenner sameiet på samme måte som en beboer gjør. I tillegg vil en beboer være mer "hands on" enn en ekstern styreleder, ettersom beboeren bor i sameiet. Det vil fortsatt være behov for styremedlemmer til å sørge for forsvarlig drift av sameiet. Styret opplever per i dag ikke noen interne konflikter og ser derfor ikke et umiddelbart behov for en ekstern styreleder.

Forslaget innebærer at styret skal innhente tilbud fra én eller flere aktører, som skal legges frem for et ekstraordinært årsmøte. Styret skal også legge frem en anbefaling for årsmøtet. Dersom dette blir vedtatt vil styret som velges på årets årsmøte kun sitte frem til ekstraordinært årsmøte, dersom dette møtet vedtar å gå for en ekstern styreleder.
Forslaget bygger på en påstand om at styret er uprofesjonelt uten å utdype hva dette innebærer eller gi eksempler på konkrete feil eller mangler.
Sittende styre mener vi utøver vårt ansvar på en profesjonell og kompetent måte i tråd med gjeldende lover, vedtektene og god forvaltningspraksis. Styret arbeider strukturert med økonomistyring, vedlikehold og kommunikasjon med beboerne for å sikre en forsvarlig og bærekraftig drift av sameiet. Beslutninger fattes på grunnlag av fakta og i samarbeid med relevante fagpersoner der det er nødvendig.
Styrets medlemmer har en klar rollefordeling, og styret som helhet er opptatt av ansvarlighet, habilitet og fellesskapets beste.

Styret oppfatter forslaget som en mistillit til sittende styre, og anbefaler at forslaget avvises da en profesjonell styreleder ikke kan løse alle styrets oppgaver. Sameiets vedtekter fastsetter at sameiet skal ha et styre. Det er etablert praksis at styret honoreres.

Styret anbefaler ikke forslaget, da kostnad til ekstern styreleder vil innebære at felleskostnadene øker. Styret har forespurt aktører som anslår kostnad for en ekstern styreleder til mellom kr. 200.000 - 300.000 inkl.mva. I tillegg tilkommer utgifter til styrehonorar.

Styret oppfordrer heller at beboere melder sin interesse til styret.

Forslag til vedtak 1

Beslutning

• Styret pålegges å innhente tilbud fra én eller flere aktuelle kandidater/firmaer som tilbyr profesjonell styreleder-tjeneste.

• Styret fremlegger deretter anbefaling og kostnadsoverslag for sameiet, enten på årsmøtet eller et ekstraordinært sameiemøte.

• Endelig avtale om innleie av profesjonell styreleder må godkjennes av sameiemøtet med nødvendig flertall i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises da en profesjonell styreleder alene ikke kan løse alle styrets oppgaver. I tillegg fører kostnad til en profesjonell styreleder til økte felleskostnader.

Sak 13

Presisere vedtak/benkeforslag om disponering

Forslag fremmet av:
Anders Benjamin Szacinski

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avklaring av uklarheter:

Det var uklart hvordan vedtaket skulle tolkes frem til det ekstraordinære årsmøtet, der det ble tydelig at det var ulike tolkninger blant beboerne. Dette vedtaket presiserer derfor at rekkehusene kun har rett til å bruke den disponerte utnyttelsesgraden til prosjektering, og at ingen endelig overføring eller utnyttelse av arealet er godkjent før en ny avstemning finner sted. Ethvert slikt vedtak må være i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Styrets innstilling

Styret har innhentet advokatbistand. Advokatens oppsummering er som følger:
«... Styret kan ikke avvise forslagsstillers vedtaksforslag, men det er gode holdepunkter for å mene at forslagsstiller tar feil når han hevder at Seksjonseierne ikke ble gitt noen reelle rettigheter ved vedtaket fra 2022:

- Ordlyden i vedtaket fra 2022, sammenholdt med saksfremstillingen til forslaget om dette, etablerer klare rettigheter for Seksjonseierne.

- Et vedtak om rett til kun å prosjektere gir ingen mening.

Dersom forslagsstiller foreslår en omgjøring av vedtaket fra 2022, må også dette behandles. Det vil imidlertid være god grunn til å mene at et slikt eventuelt omgjøringsvedtak vil innebære en urettmessig tilbaketrekning av sameiets avtalerettslige forpliktelse overfor Seksjonseierne. En slik tilbaketrekning har sameiet ikke anledning til å gjøre, og vil under enhver omstendighet innebære et erstatningsansvar overfor Seksjonseierne.

Styret bør være tydelige overfor årsmøtet på at eventuelle vedtak i tråd med det ovennevnte, vil kunne lede sameiet inn i rettslige prosesser med betydelig prosessrisiko.»

Se for øvrig vedlagte Advokatbrev.

Årsmøtet anbefales IKKE å støtte forslaget da dette vil kunne lede sameiet inn i ressurskrevende rettslige prosesser med betydelig økonomisk risiko.

Forslag til vedtak 1

Det er tydelig at benkeforslaget fra 2022 har blitt tolket på to forskjellige måter. Noen beboere har forstått det som at disponering av 10,5 m² BRA per rekkehus kun gir tillatelse til å bruke denne arealrammen til prosjektering, og ikke som en faktisk transaksjon av areal eller en permanent utnyttelse.

Forslag til presisering:

Vedtaket fra april 2022 gir rekkehusene kun retten til å bruke utnyttelsesgraden til prosjektering, ikke til andre formål. Ethvert eventuelt vedtak om videre bruk må være i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtevedtaket fra 2022 endres ikke, da en endring vil kunne medføre et erstatningsansvar for sameiet. Dette kan resultere i omfattende rettslige prosesser med betydelig økonomisk risiko for sameiet.

Vedlegg

3. Advokatbrev vedrørende presiseringsforslag.pdf

Sak 14

Husordensregler for balkonger og terrasser utvidelse av punkt 4.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å tillrettelegge for de som ønsker innsynsskjerming.

Husordensregler for balkonger og terrasser: IDAG
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 tillatt 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.

Styret foreslår å legge til et punkt ekstra på Husordensregler, under punkt 4. Balkonger og terrasser, for å tillrettelegge for de som ønsker innsynsskjerming.

Forslag

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.

Forslag til vedtak

Det legges til et nytt punkt 4.7 i husordensreglene: 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.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år
- 1 styremedlem for ett år
- 1 varamedlem for ett år
- 2 medlemmer til valgkomiteen for ett år

Kandidater er listet opp i alfabetisk rekkefølge

Innstilling

Styret foreslår at de som velges, har erfaring fra tidligere styrearbeid i Hagebyen 2, for å sikre videreføring av den opparbeidede kompetansen og kontinuitet i arbeidet.

Roller og kandidater

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

- Anders Szacinski

  Anders Szacinski er en erfaren leder og prosjektleder med over 20 års fartstid fra komplekse og tverrfaglige prosjekter i energi- og samferdselssektoren. Han har hatt nøkkelroller i både nasjonale og internasjonale prosjekter, blant annet som prosjektleder for ERTMS-prosjekter på Gjøvikbanen, Østfoldbanen og i Asker, samt utbyggingen av Tønsberg stasjon (UNB15). Anders har også bred erfaring fra olje- og gassindustrien, hvor han har ledet store EPCI-prosjekter for GE Oil & Gas og Baker Hughes, inkludert prestisjeprosjektene Ichthys og OCTP Ghana.
  Som prosjektdirektør i Hymatek (nå Aker Solutions) har han ledet et team på over 30 ingeniører, med ansvar for leveranse av reguleringssystemer og automasjon til fornybarsektoren. Han har solid bakgrunn innen forretningsutvikling og prosjektledelse fra tilbud til ferdigstillelse, og har i tillegg styrekompetanse gjennom

styreverv i teknologiselskap.
Anders har utdanning innen robotikk og produksjonsteknikk, og har gjennomført lederkurs og videreutdanning ved GE Crotonville, Stanford og Copenhagen Business School, med fokus på strategi, organisasjonsanalyse og implementering. Han kombinerer teknisk innsikt med sterk forretningsforståelse og operasjonell gjennomføringsevne – en trygg og målrettet lederressurs i krevende prosjekter og styrerom.

- Susan Berentsen

  Har vært en del av sameiet siden 2015 og har hatt to perioder i styret, noe som har gitt en god forståelse for sameiets utfordringer og muligheter. Med et sterkt fokus på en positiv utvikling av sameiet, ønsker hun å bidra til å styrke fellesskapet og trivselen for beboerne.

  Som styreleder vil hun prioritere god forvaltning og effektiv drift av sameiet, med spesiell vekt på god økonomistyring. Hun er motivert av muligheten til å lede et styre med variert og bred sammensatt kompetanse, til beste for fellesskapet.

  Hun brenner for å skape et godt bomiljø der beboerne føler seg rettferdig og korrekt behandlet, og der styret jobber strukturert og forutsigbart. Er kjent for å være en tydelig prosjektleder, som gjennom strategisk ledelse, er flink til å utvikle løsninger som gagner fellesskapets beste. Hun har erfaring fra å koordinere utfordrende og komplekse oppdrag som forutsetter samarbeid mellom ulike aktører på tvers av ansvarsområder og forvaltningsnivåer, og er en erfaren rådgiver i forhold til forslag til politiske saker.

  Med mange års erfaring fra ulike kommunale sektorer har hun opparbeidet bred kompetanse innen utredning, økonomistyring og rådgivning. I dag jobber hun som spesialrådgiver i fagteamet Organisasjon, styring og utvikling i Bærum kommune. I tillegg har hun bred erfaring fra frivillige organisasjoner innen idrett og kultur.

  Ved siden av jobben er hun aktivt engasjert i styrearbeid i Hurum Kunstlag og er rådsmedlem i Bærum Seilforening. Tidligere har hun også vært leder av Oslo Volleyballkrets. Hun har utdanning innen økonomi, organisasjon og ledelse (Diplomøkonom BI) samt mellomfag i idrett fra Norges Idrettshøgskole (NIH).

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

- Hans Nicklas Joakim Krantz

  Nicklas Krantz har vært medlem av styret siden Hagebyen 2 boligsameie ble etablert i 2014, og har opparbeidet seg solid kunnskap om både bygningsmassen og de tekniske anleggene. Han har vært en sentral bidragsyter i flere gjennomførte prosjekter, blant annet overtakelse og reklamasjonsarbeid av felles anlegg, betongrehabilitering, utskiftning av lysarmaturer i garasjen, oppgradering av varmesentralen, el-sjekk av sameiets elektroinstallasjoner og gjennomføring av et større malingsprosjekt. Nicklas har også ledet arbeidet med å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan i samarbeid med ekstern rådgiver. I tillegg har han forhandlet fram en rekke avtaler med leverandører og hatt ansvar for opplæring av nye styremedlemmer i sameiets tekniske anlegg.

  Til daglig jobber Nicklas som utbyggingssjef i Bærum kommune, med ansvar for planlegging og gjennomføring av kommunal infrastruktur som veier, bygater, vann og avløp, overvannshåndtering og avfallssug, samt utbyggingsavtaler mellom private og offentlige aktører.

  Nicklas har over 20 års erfaring fra både offentlig og privat sektor, i Norge og internasjonalt. Han har ledet store team av ingeniører og prosjektledere ansvarlige for komplekse infrastrukturprosjekter, og har hatt roller som ingeniør, prosjektleder, byggeleder og anleggsleder innen bygg og anlegg, olje og gass, samt

gruveindustri. Han har bred erfaring med teknisk krevende prosjekter, og har hatt totalansvar for økonomi, kvalitet og fremdrift.

Han er utdannet marineingeniør, har fagbrev som elektriker, og er sertifisert innen prosjektledelse, blant annet med Prince2-sertifisering innen både prosjekt- og programledelse

- Jan Andre Johansen

  Har lang styreerfaring, god allmennkunnskap

- Karine Odner

  Karine har bodd i sameiet siden 2014 og hatt ulike styreverv siden 2015, hvorav to år som styreleder. Hun ønsker å bidra til kontinuitet i styrets arbeid og benytte neste periode til kunnskapsoverføring, slik at erfaring og kompetanse videreføres. Gjennom lang erfaring fra styrearbeid har hun opparbeidet god innsikt i sameiets drift og utvikling. Hun er strukturert og løsningsorientert, med fokus på effektiv og forutsigbar forvaltning av sameiet til fellesskapets beste, og et ønske om å styrke trivsel og skape et godt bomiljø der alle føler seg ivaretatt.
  Til daglig arbeider hun som 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. Hun har lang og variert erfaring fra både kommune- og spesialisthelsetjenesten.

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

- Hans Nicklas Joakim Krantz

  Nicklas Krantz har vært medlem av styret siden Hagebyen 2 boligsameie ble etablert i 2014, og har opparbeidet seg solid kunnskap om både bygningsmassen og de tekniske anleggene. Han har vært en sentral bidragsyter i flere gjennomførte prosjekter, blant annet overtakelse og reklamasjonsarbeid av felles anlegg, betongrehabilitering, utskiftning av lysarmaturer i garasjen, oppgradering av varmesentralen, el-sjekk av sameiets elektroinstallasjoner og gjennomføring av et større malingsprosjekt. Nicklas har også ledet arbeidet med å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan i samarbeid med ekstern rådgiver. I tillegg har han forhandlet fram en rekke avtaler med leverandører og hatt ansvar for opplæring av nye styremedlemmer i sameiets tekniske anlegg.

  Til daglig jobber Nicklas som utbyggingssjef i Bærum kommune, med ansvar for planlegging og gjennomføring av kommunal infrastruktur som veier, bygater, vann og avløp, overvannshåndtering og avfallssug, samt utbyggingsavtaler mellom private og offentlige aktører.

  Nicklas har over 20 års erfaring fra både offentlig og privat sektor, i Norge og internasjonalt. Han har ledet store team av ingeniører og prosjektledere ansvarlige for komplekse infrastrukturprosjekter, og har hatt roller som ingeniør, prosjektleder, byggeleder og anleggsleder innen bygg og anlegg, olje og gass, samt gruveindustri. Han har bred erfaring med teknisk krevende prosjekter, og har hatt totalansvar for økonomi, kvalitet og fremdrift.

  Han er utdannet marineingeniør, har fagbrev som elektriker, og er sertifisert innen prosjektledelse, blant annet med Prince2-sertifisering innen både prosjekt- og programledelse

- Karine Odner

  Karine har bodd i sameiet siden 2014 og hatt ulike styreverv siden 2015, hvorav to år som styreleder. Hun ønsker å bidra til kontinuitet i styrets arbeid og benytte neste periode til kunnskapsoverføring, slik at erfaring og kompetanse videreføres. Gjennom lang erfaring fra styrearbeid har hun opparbeidet god innsikt

i sameiets drift og utvikling. Hun er strukturert og løsningsorientert, med fokus på effektiv og forutsigbar forvaltning av sameiet til fellesskapets beste, og et ønske om å styrke trivsel og skape et godt bomiljø der alle føler seg ivaretatt.
Til daglig arbeider hun som 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. Hun har lang og variert erfaring fra både kommune- og spesialisthelsetjenesten.

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

- Lars Wist Amdal

  Er 41 år og har bodd i Solgangsbrisen 3 siden 2019. Han har samboer og to barn. Til daglig jobber han som overingeniør i Det Norske Veritas med kvalitetssikring av undersjøiske rørledninger.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 har i løpet av 2024 hatt et aktivt og målrettet arbeid for å ivareta sameiets interesser og eiendom. Totalt ble det avholdt 11 styremøter gjennom året, hvor det ble diskutert og tatt beslutninger om drift, vedlikehold og forbedringer av sameiet.

Fokus på drift og vedlikehold.

Styret har hatt spesielt fokus på den ordinære driften og vedlikeholdet av sameiet, som omfatter 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 har også engasjert fagfolk når det har vært nødvendig.

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. Beboere oppfordres til å sjekke Vibbo for informasjon før de kontakter styret. Det har vært en økning i antall e-poster fra noen få seksjonseiere, og det er viktig at kommunikasjonen skjer på en strukturert måte for å unngå unødvendige henvendelser.

Ekstraordinært årsmøte

Styret presiserer at det var seksjonseiere, og ikke styret, som fremmet kravet om et ekstraordinært årsmøte. Styret har kun fulgt prosedyren om krav til ekstraordinært årsmøte i henhold til vedtektenes §8 om sameiemøter som åpner for at når én eller flere sameiere, som til sammen har minst en tidel av stemmene, kan fremsette skriftlig krav om at et (ekstraordinært) årsmøte avholdes. Seksjonseiere framsatte skriftlig krav med tilstrekkelig antall stemmer og oppga samtidig hvilken sak de ønsket behandlet. Det var da styrets oppgave å gjennomføre dette.

Tiltak for vedlikehold og forbedringer

I 2024 ble flere viktige tiltak gjennomført for å forbedre sameiet. For å forhindre påkjørsel av garasjeportene er det montert varsellamper, dette og kameraovervåkning har allerede bidratt til lavere kostnader for påkjørte porter. Etter erfaringer fra vannlekkasje i garasjeanlegget i mai, har styret som skadeforebyggende tiltak kjøpt inn en lensepumpe for utpumping av vann (nullpumpe). Denne kan brukes til mindre vannlekkasjer. Dette sparte sameiet for egenandel på kr 10.000 ved at styret selv håndterte dette.

Uteområdet har fått et betydelig løft, med påfyll av sand og nedklipping av skråninger. Maling av trepanel på blokkene og 2+2 leiligheter, benker og bord, ble gjennomført som en del av et større malingsprosjekt. Beboere på bakkeplan bidro blant annet med beising av levegger.

Bærum kommune har byttet alle de gamle lokkene på avfallssugene med nye uten lås for å bedre funksjonaliteten.

Den årlige vårdugnaden ble gjennomført med godt oppmøte, og i forkant ble sykler og andre ubrukte gjenstander merket for fjerning som del av en «rød tråd»-aksjon.

I starten av året ble en «Grønt-gruppe» etablert. Gruppen består av 5 engasjerte beboere som 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 nisse og utdeling av poser til barna.

Næringsseksjon

Styret er fornøyd med at næringsseksjonens eier har fulgt styrets anbefaling om å ikke inngå avtale om enda et nytt serveringssted. Leieavtale er inngått med en moderne klinikk med tverrfaglig samarbeid mellom ulike helse- og velværeprofesjoner.

HMS-arbeid og vedlikeholdsavtaler

Styret har gjennomført en HMS-runde på sameiets fellesarealer og minner beboerne om at rømningsveier skal holdes frie. Det er også viktig at det kun oppbevares bilrelaterte og ikke-brennbar ting i garasjen. Videre har avtalen med Rentokil for maurbekjempelse blitt benyttet for enkelte beboere som hadde maurutfordringer på grunnplan.

I 2024 ble en samlet avtale om vaktmester, renhold og matteservice signert, og etter gjennomførte anbudsrunder ble avtaler for vintertjenester, gartnerarbeid, heisvedlikehold og forsikringer inngått tidlig i 2025. Dette har resultert i bedre betingelser for sameiet.

Oppgangshjelper

For å avlaste styret er oppgangsansvarlig oppnevnt for å koordinere og løse enklere oppgaver knyttet til HMS, orden/ryddighet, ventilasjon. Det er blant annet gitt opplæring i å restarte ventilasjonsanlegget til de ansvarlige i blokkene.

Energitiltak

For å undersøke mulige energibesparelser deltar sameiet i en studie som utføres av Multiconsult for Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Studien vil bruke energidata fra sameiets felles oppvarmingsanlegg.

Sameiets vedlikeholdsplan

Sameiets vedlikeholdsplan er nå overført til OBOS sin nye Vedlikeholds- og bærekraftsmodul. Dette gir bedre dokumentasjon og en framtidig oversikt over historikken for gjennomførte vedlikeholdstiltak, bygningens tilstand og planlagte tiltak. For eksempel dokumenteres malingsprosjektet i systemet, og fremtidige vedlikeholdsbehov planlegges og kan enkelt følges opp. Modulen gir styret et mer strukturert og effektivt verktøy for å ivareta vedlikeholdet og forvalte sameiets eiendom på en bærekraftig måte.

Oppgaver for neste styreperiode

For neste styreperiode bør muligheten for innkjøp av leker til større barn utredes og vurderes. Styret vil også fortsette arbeidet med ventilasjonsrens, som er planlagt for gjennomføring i 2025, i tråd med vedlikeholdsplanen og innspill fra flere eiere.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet 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 forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling, som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak maleprosjektet, som ikke var budsjettert.

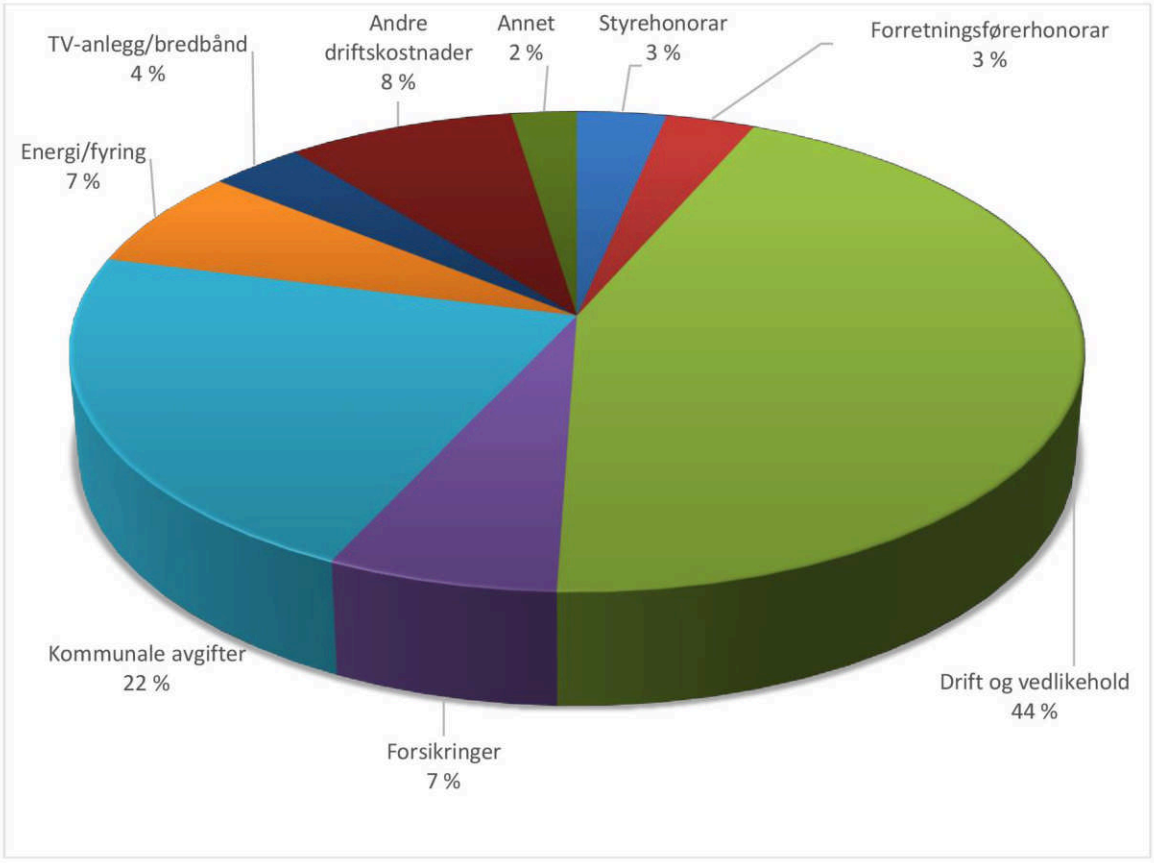
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.201.354,-.

Kostnadsdiagram



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene for rekkehusene og
17% økning for R2 og Blokk fra 1.1.2025.

For øvrig vises 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 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UHJ0L-86EFS-LITOU-3EFEY-YMQLX-VJAKY

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2
ORG.NR. 914 332 281, KUNDENR. 7432

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 606 693	4 844 856	4 855 000	5 525 000
Ladeinntekter EL-bil		1 000	0	150 000	150 000
Andre inntekter	3	267 883	253 134	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 875 576**	**5 097 990**	**5 035 000**	**5 705 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-32 430	-32 430	-32 000
Styrehonorar	5	-240 000	-230 000	-230 000	-253 000
Revisjonshonorar	6	-14 071	-16 039	-13 000	-13 520
Forretningsførerhonorar		-239 349	-227 619	-240 200	-252 000
Konsulenthonorar	7	-36 592	-16 551	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-3 209 158	-1 241 937	-1 120 000	-1 187 000
Forsikringer		-468 719	-424 576	-467 000	-563 000
Kommunale avgifter	9	-1 609 614	-1 440 195	-1 611 802	-1 864 302
Andre anlegg	10	-91 512	0	-79 220	-79 000
Energi/fyring	11	-493 426	-533 598	-637 000	-637 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 624	-249 709	-262 000	-272 000
Andre driftskostnader	12	-611 805	-615 032	-497 000	-513 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 297 711**	**-5 027 686**	**-5 269 652**	**-5 746 322**
DRIFTSRESULTAT		**-422 135**	**70 304**	**-234 652**	**-41 322**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	62 378	57 951	44 000	44 000
Finanskostnader		0	-62	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**62 378**	**57 889**	**44 000**	**44 000**
ÅRSRESULTAT		**-359 757**	**128 193**	**-190 652**	**2 678**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	128 193		
Fra opptjent egenkapital		-359 757	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2
ORG.NR. 914 332 281, KUNDENR. 7432

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 547	21 161
Forskuddsbetalte kostnader		5 499	5 252
Andre kortsiktige fordringer		0	1 977
Energiavregning		0	315 927
Driftskonto OBOS-banken		946 482	1 042 640
Driftskonto OBOS-banken II		1 002 312	460 127
Sparekonto OBOS-banken		62 796	515 531
SUM OMLØPSMIDLER		**2 031 637**	**2 362 614**
SUM EIENDELER		**2 031 637**	**2 362 614**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 201 354	1 561 110
SUM EGENKAPITAL		**1 201 354**	**1 561 110**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 585	250 610
Leverandørgjeld		494 468	550 894
Energiavregning	14	263 230	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**830 283**	**801 504**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 031 637**	**2 362 614**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 17.03.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

Karine Leegaard Odner /s/

Alma S. Myozotis Börebäck /s/

Hans N. Joakim Krantz /s/

Susan Kristine Berentsen /s/

Martin Eie Bjørvik /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 BL	2 502 792
Felleskostnader R2+2	1 068 648
Felleskostnader RE	485 676
Felleskostnader LO	94 596
TV/Internett BL	173 732
TV/Internett R2+2	56 784
TV/Internett RE	18 252
Garasje	453 474
Kapitalinnkalling	1 752 739
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 606 693**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	25 000
Elbil	184 519
Kapitalinnkalling	6 936
Parkering innbetalinger	9 308
Tilskudd	19 031
Viderefakturering	23 089
SUM ANDRE INNTEKTER	**267 883**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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 2023/2024, og er på kr 240 000.
I tillegg har styret fått dekket mat til styremøte for kr 14 707, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 071.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 650
Andre konsulenthonorarer	-2 942
SUM KONSULENTHONORAR	**-36 592**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 181 556
Drift/vedlikehold VVS	-56 589
Drift/vedlikehold elektro	-28 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-215 862
Drift/vedlikehold heisanlegg	-253 193
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 968
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-142 710
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-193 891
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 502
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 209 158**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 022 603
Renovasjonsavgift	-587 011
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 609 614**

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

Fornebu Driftsforening	-91 512
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-91 512**

SUM ANDRE ANLEGG	**-91 512**

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-368 179
Andre fyringskostnader-fjernvarme	-125 247
SUM ENERGI / FYRING	**-493 426**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 325
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 823
Datautstyr	-2 325
Annet driftsmateriale	-6 908
Vaktmestertjenester	-195 178
Brannalarm	-18 454
Renhold ved firmaer	-136 668
Snørydding	-132 007
Andre fremmede tjenester (Strex, domene, tredjepartsopplysninger mm)	-6 510
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 707
Kontingenter Fornebulandet Vel & Huseierne	-15 400
Bankgebyr	-4 585
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-15 916
Tap på fordringer	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-611 805**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	45 598
Renter bank	14 913
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 867
SUM FINANSINNTEKTER	**62 378**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-784 929
SUM INNTEKTER	**-784 929**
KOSTNADER	
Administrasjon	68 453
Fjernvarme	453 247
SUM KOSTNADER	**521 700**
SUM ENERGIAVREGNING	**-263 230**

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: 15
OPPTJENT EGENKAPITAL

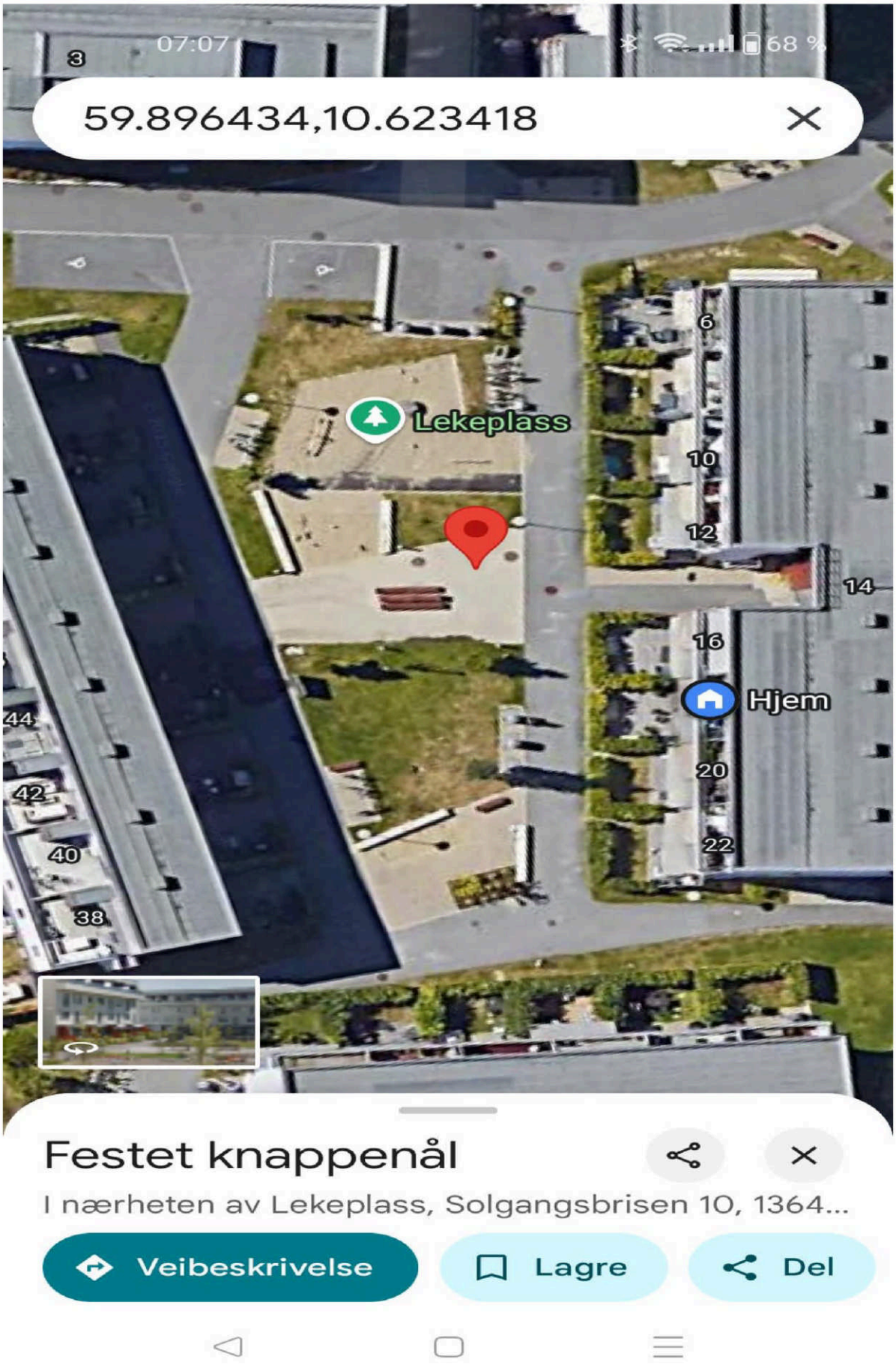
Opptjent egenkapital Blokk 1.1.	23 844	
Resultat Blokk 31.12.	-310 658	
Opptjent egenkapital Blokk 31.12.		-286 814
Opptjent egenkapital Rekkehus 1.1.	42 940	
Resultat Rekkehus 31.12	-65 526	
Opptjent egenkapital Rekkehus 31.12.		-22 586
Opptjent egenkapital Lokale 1.1.	39 607	
Resultat Lokale 31.12	-17 354	
Opptjent egenkapital Lokale 31.12.		22 253
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 1.1.	418 986	
Resultat Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12	-197 446	
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12.		221 540
Opptjent egenkapital Garasjer 1.1.	1 035 733	
Resultat Garasjer 31.12	231 227	
Opptjent egenkapital Garasjer 31.12.		1 266 960
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**1 201 354**

Avdelingsregnskap 2024

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

	RL 2+2	Blokk	Garasje	Næring	Rekkehus	Sum
DRIFTSINNTEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.	1 594 957	3 696 894	453 474	143 402	717 966	6 606 693
LADEPUNKT			1 000			1 000
ANDRE INNTEKTER	71 438	136 660	25 000	6 465	28 319	267 883
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 666 395**	**3 833 554**	**479 474**	**149 867**	**746 285**	**6 875 576**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-9 248	-19 600		-927	-4 064	-33 840
STYREHONORAR	-65 592	-139 008		-6 576	-28 824	-240 000
REVISJONSHONORAR	-3 846	-8 150		-386	-1 690	-14 071
FORR.FØRERHONORAR	-65 414	-138 631		-6 558	-28 746	-239 349
KONSULENTHONORAR	-10 001	-21 194		-1 003	-4 395	-36 592
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-786 676	-1 809 895	-195 146	-71 737	-345 704	-3 209 158
FORSIKRINGER	-112 024	-237 406	-58 824	-11 249	-49 216	-468 719
KOMMUNALE AVGIFTER	-439 908	-932 288		-44 103	-193 315	-1 609 614
ANDRE ANLEGG	-25 716	-54 495			-11 301	-91 512
ENERGI / FYRING	-134 854	-285 793		-13 519	-59 261	-493 426
KABEL- / TV-ANLEGG	-56 814	-174 537			-18 272	-249 624
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-169 232	-356 028		-12 717	-73 827	-611 805
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 879 325**	**-4 177 027**	**-253 970**	**-168 775**	**-818 614**	**-7 297 711**
DRIFTSRESULTAT:	**-212 930**	**-343 472**	**225 504**	**-18 908**	**-72 329**	**-422 135**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	15 484	32 814	5 723	1 554	6 803	62 378
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**15 484**	**32 814**	**5 723**	**1 554**	**6 803**	**62 378**
RESULTAT	**-197 446**	**-310 658**	**231 227**	**-17 354**	**-65 526**	**-359 757**

Vedlegg 2 til sak 6. Utendørs bordtennisbord



Dalan.

N O T A T

Til:	Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 v/styret		
Fra:	Henrik W. Waale		
Dato:	4. mars 2025	**Vår ref.:**	P6505 / HWW

1. Innledning

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 v/styret har bedt om min vurdering av hvorvidt årsmøtet i 2025 lovlig kan vedta det styret anser som en omgjøring av et tidligere vedtak, fattet av årsmøtet i 2022.

I 2022 vedtok årsmøtet følgende:

> *«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. [Tillegg iht. benkeforslag:] 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.*

I forkant av ordinært årsmøte for 2025 har styret mottatt følgende forslag fra en seksjonseier:

> *«Forslag til vedtak*
>
> *Det er tydelig at benkeforslaget fra 2022 har blitt tolket på to forskjellige måter. Noen beboere har forstått det som at disponering av 10,5 m² BRA per rekkehus kun gir tillatelse til å bruke denne arealrammen til prosjektering, og ikke som en faktisk transaksjon av areal eller en permanent utnyttelse.*
>
> *Forslag til presisering:*
>
> *Vedtaket fra april 2022 gir rekkehusene kun retten til å bruke utnyttelsesgraden til prosjektering, ikke til andre formål. Ethvert eventuelt vedtak om videre bruk må være i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven»*

Styret har konkret bedt meg svare på følgende spørsmål:

- Kan et vedtak fattet for tre år siden, som ga en gruppe seksjonseiere rettigheter, senere omgjøres når det i det opprinnelige vedtaket ikke er satt noen tidsfrist for utnyttelse av rettigheten?

- Dersom nei, på hvilket grunnlag kan styret anføre at forslaget ikke kan fremmes på det ordinære årsmøtet?

- Dersom ja, hvilke konsekvenser vil det kunne ha for Sameiet at et vedtak, som rettighetshaverne har innrettet seg etter, eventuelt blir omgjort til ugunst for rettighetshaverne?

2. Vurdering

2.1. Vedtaksforslag fra seksjonseier

2.1.1. Synspunkt på tolkning

Det innkomne vedtaksforslaget om presisering av innholdet i vedtaket fra 2022 er – slik jeg leser det – ikke egentlig et forslag om omgjøring av det opprinnelige vedtaket, men et uttrykk for forslagsstillers synspunkt på hvordan vedtaket fra 2022 skal forstås. Forslagsstiller ønsker således tilsynelatende å vedta en tolkning av vedtaket fra 2022.

Etter min oppfatning, er det ikke holdepunkter for å mene at vedtaket fra 2022 skal forstås slik forslagsstiller gjør. Når man ser saksfremstillingen fra de aktuelle seksjonseierne (heretter «**Seksjonseierne**») i 2022, sammenholdt med ordlyden i vedtaket som ble fattet, er det vanskelig å forstå det slik at årsmøtet kun aksepterte at Seksjonseierne skulle få lov til å bruke disse arealene til å lage tegninger av fremtidige utbygginger.

Å lage slike tegninger forutsetter ingen godkjenning fra sameiet. Enhver står fritt til å prosjektere hva man vil – det er realiseringen som krever årsmøtets samtykke. Denne realiseringen ble vedtatt av årsmøtet i 2022, da det ble godkjent 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*», med en presisering av at dette skulle gjøres på «*egen mark*».

Riktignok ble det samtidig vedtatt at prosjektering i forbindelse med utbyggingene skulle godkjennes i et senere årsmøte, men jeg oppfatter dette kun som en sikkerhetsventil for årsmøtet til å kunne kvalitetssikre utformingen på det som skal bygges.

Hvis man skal legge forslagsstillers syn til grunn, ga ikke vedtaket fra 2022 de aktuelle seksjonseierne noen rettigheter overhodet, slik at saken i sin helhet først skulle realitetsbehandles etter at prosjekteringen var klar. Jeg mener at en slik tolkning av vedtaket fra 2022 har formodningen klart mot seg.

2.1.2. Virkning av eventuelt vedtak

Dersom forslagsstiller skulle få flertall for sitt vedtaksforslag, innebærer ikke det en omgjøring av vedtaket fra 2022, men vil kun være et uttrykk for hvordan årsmøtets flertall mener at vedtaket skal forstås.

I realiteten vil et slikt vedtak imidlertid få samme virkning som et omgjøringsvedtak: utbyggingene vil ikke kunne gjennomføres før årsmøtet har samtykket til dette, eller når Seksjonseierne har fått rettslig avklart at vedtaket fra 2022 ga dem de rettigheter de har lagt til grunn.

2.2. Eventuelt alternativt forslag

Dersom forslagsstiller – før eller under årsmøtet – endrer vedtaksforslaget sitt, slik at det foreslås en omgjøring av vedtaket fra 2022, kommer styrets spørsmål om årsmøtets omgjøringsadgang på spissen.

Årsmøtet kan i utgangspunktet fatte vedtak som utgjør kursendringer sett i forhold til tidligere årsmøtevedtak. Dette stiller seg imidlertid annerledes der hvor årsmøtet har avtalemessig forpliktet seg overfor en eller flere seksjonseiere.

Som redegjort for over, deler jeg ikke forslagstillers oppfatning av hva som ble vedtatt i 2022. Slik jeg ser det, ble det vedtatt at hver av Seksjonseierne skulle kunne benytte 10,5 m2 BRA av «*egen mark*» til å bygge ut sine seksjoner. Det er også slik Seksjonseierne har innrettet seg. Vedtaket fra 2022 må dermed anses som en avtalerettslig disposisjon, hvor sameiet har forpliktet seg overfor Seksjonseierne. Adgangen til å trekke seg fra en avtale – den såkalte re integra-regelen – er regulert i avtalelovens § 39 og er svært snever, og forutsetter blant annet at motparten ikke har innrettet seg. Årsmøtet har derfor ikke anledning til å omgjøre vedtaket fra 2022.

2.3. Forholdet til eventuelt vedtak om tolkning eller omgjøring

Forslagstillers vedtaksforslag – både slik det er formulert, og et eventuelt alternativt forslag om omgjøring av vedtaket fra 2022 – kan ikke nektes fremmet i årsmøtet. Forslag må behandles, men eventuelle vedtak kan angripes i etterkant.

Dersom forslaget blir vedtatt slik det er formulert, innebærer det at årsmøtet har uttalt at vedtaket fra 2022 ikke etablerte noen rettigheter for Seksjonseierne. Det vil imidlertid ikke være en endelig avklaring av hvordan vedtaket fra 2022 skal forstås – det vil det være opp til domstolen å avgjøre. Men et eventuelt årsmøtevedtak vil stanse utbyggingen frem til slik avgjørelse foreligger, ettersom det i realiteten vil innebære at årsmøtet mener at Seksjonseierne ikke har fått årsmøtets samtykke til å disponere over de aktuelle arealene.

Dersom et forslag om omgjøring av vedtaket fra 2022 blir vedtatt, vil det være domstolen som må fastsette at årsmøtet ikke har anledning til å trekke seg fra forpliktelsen om å tillate utbygging av de aktuelle seksjonene. En slik omgjøring – dersom det skulle bli stående – vil under enhver omstendighet pådra sameiet et erstatningsansvar overfor Seksjonseierne for de kostnader de har pådratt seg som følge av årsmøtevedtaket fra 2022.

3. Oppsummering

Styret kan ikke avvise forslagsstillers vedtaksforslag, men det er gode holdepunkter for å mene at forslagsstiller tar feil når han hevder at Seksjonseierne ikke ble gitt noen reelle rettigheter ved vedtaket fra 2022:

- Ordlyden i vedtaket fra 2022, sammenholdt med saksfremstillingen til forslaget om dette, etablerer klare rettigheter for Seksjonseierne.

- Et vedtak om rett til kun å prosjektere gir ingen mening.

Dersom forslagsstiller foreslår en omgjøring av vedtaket fra 2022, må også dette behandles. Det vil imidlertid være god grunn til å mene at et slikt eventuelt omgjøringsvedtak vil innebære en urettmessig tilbaketrekning av sameiets avtalerettslige forpliktelse overfor Seksjonseierne. En slik tilbaketrekning har sameiet ikke anledning til å gjøre, og vil under enhver omstendighet innebære et erstatningsansvar overfor Seksjonseierne.

Styret bør være tydelige overfor årsmøtet på at eventuelle vedtak i tråd med det ovennevnte, vil kunne lede sameiet inn i rettslige prosesser med betydelig prosessrisiko.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA



Henrik Wergeland Waale
Partner | Advokat
waale@dalan.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 8.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.25
Selskapsnummer: 7432 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rebecca Lillian Cox og Øyvind Hegdal velges som protokollvitner

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til/dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 253.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utendørs bordtennisbord

Anskaffe utendørs bordtennisbord som oppføres på fellesområdet

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Utvidelse av sykkelparkering og etablering av klare retningslinjer for bruk av sykkelparkering

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet gir styret mandat til å utrede og gjennomføre tiltak for å øke kapasiteten for sykkelparkerin g innenfor en ramme på kr 350.000

☐ Styret utarbeider retningslinjer for å unngå langtidslagring av sykler som ikke er i jevnlig bruk.

Sak 8 Utredning av mulighet for oppføring av kaldboder på fellesarea

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet gir styret mandat til å utrede muligheten for oppføring av kaldboder på fellesareal, inklude rt kostnader, finansieringsmuligheter og eventuelle nødvendige tillatelser.

☐ Beboere som har interesse og behov for kaldbod samarbeider om å utrede og fremme et helhetlig forslag for årsmøtet .

Sak 9 Rettferdig fordeling av økning i felleskostnader

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ 1. Fra og med 01.05.2025, skal felleskostnadene for alle seksjonseiere justeres slik at alle betaler den samme prosentvise økningen på 17 %, inkludert rekkehusene i Solgangsbrisen.
2. Rekkehusene skal pålegges en ekstra innbetaling som kompensasjon for den perioden de har betalt lavere felleskostnader enn øvrige seksjonseiere. Beløpet fastsettes basert på den differansen som er oppstått i perioden fra innføringen av økningen frem til justeringen trer i kraft.
3. Styret skal revidere fordelingen av felleskostnader og sikre at fremtidige endringer i kostnadsfordeling skjer rettferdig og i henhold til sameiets vedtekter og lovverk.

☐ Styret vurderer, beregner og justerer felleskostnader ut fra regnskapet for 2024 og effektuerer deretter nødvendige endringer.

Sak 10 Innsyn i regnskap og budsjett

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret skal alltid kunne vise regnskap, kontrakter og utgifter til sameiere som ønsker dette, så sant det ikke bryter med personvernsregler.
Styret må kunne dokumentere og rettferdiggjøre utgifter som de påfører sameierne.

Styret må legge frem både regnskap og budsjett på en slik måte at sameierne kan få innsyn i hvilke faste utgifter sameiet har for bygninger, garasjeanlegg, heisanlegg, ventilasjon, vann og avløp, elektro, utvendig anlegg, brannsikring osv.

☐ Styret mener de forvalter sameiets midler på en god måte slik de gjør det i dag, og ber om årsmøtets tillit til også i fremtiden å forvalte sameiets midler, og inngå avtaler med leverandører. Dersom enkelte seksjonseiere ønsker innsyn i forhold som direkte angår vedkommendes seksjon, eller har generelle spørsmål til regnskapet i løpet av året, er styret selvfølgelig åpne for å å svare ut dette.

Sak 11 Teknisk gruppe

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Sameiet oppretter en "teknisk gruppe" til støtte for styret.
Teknisk gruppe får en del av styrehonoraret for sitt arbeid, kr. 90.000,- per. år.
Årsmøtet velger en frivillig person som oppretter teknisk gruppe.
Leder av gruppen velges senere av gruppemedlemmene.

☐ Årsmøtet oppnevner IKKE "teknisk gruppe" for å løse styrets oppgaver.

Sak 12 leie inn en ekstern, profesjonell styreleder med erfaring fra sameier og styrearbeid.

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ • Styret pålegges å innhente tilbud fra én eller flere aktuelle kandidater/firmaer som tilbyr profesjonell
styreleder-tjeneste.
• Styret fremlegger deretter anbefaling og kostnadsoverslag for sameiet, enten på årsmøtet eller et ekstraordinært sameiemøte.
• Endelig avtale om innleie av profesjonell styreleder må godkjennes av sameiemøtet med nødvendig flertall i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

☐ Forslaget avvises da en profesjonell styreleder alene ikke kan løse alle styrets oppgaver. I tillegg fører kostnad til en profesjonell styreleder til økte felleskostnader.

Sak 13 Presisere vedtak/benkeforslag om disponering

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Det er tydelig at benkeforslaget fra 2022 har blitt tolket på to forskjellige måter. Noen beboere har forstått det som at disponering av 10,5 m² BRA per rekkehus kun gir tillatelse til å bruke denne arealrammen til prosjektering, og ikke som en faktisk transaksjon av areal eller en permanent utnyttelse.

Forslag til presisering:
Vedtaket fra april 2022 gir rekkehusene kun retten til å bruke utnyttelsesgraden til prosjektering, ikke til andre formål. Ethvert eventuelt vedtak om videre bruk må være i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

☐ Årsmøtevedtaket fra 2022 endres ikke, da en endring vil kunne medføre et erstatningsansvar for sameiet. Dette kan resultere i omfattende rettslige prosesser med betydelig økonomisk risiko for sameiet.

Sak 14 Husordensregler for balkonger og terrasser utvidelse av punkt 4.

Det legges til et nytt punkt 4.7 i husordensreglene: 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.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anders Szacinski

☐ Susan Berentsen

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

☐ Hans Nicklas Joakim Krantz

☐ Jan Andre Johansen

☐ Karine Odner

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Hans Nicklas Joakim Krantz

☐ Karine Odner

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Lars Wist Amdal

**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

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.

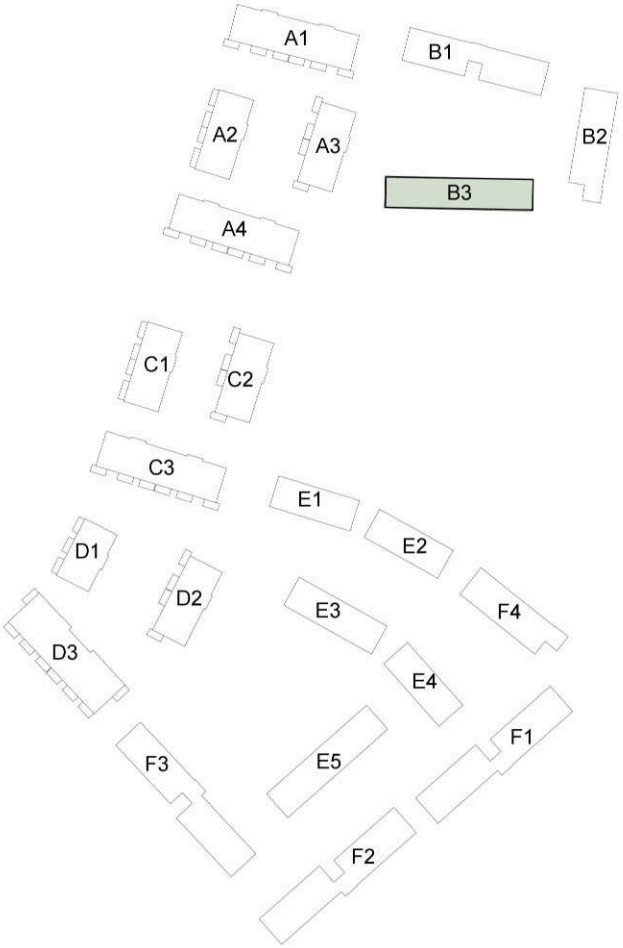
Vi har engasjert profesjonelle aktører med alle nødvendige ansvarsretter. Det vil bli stilt nødvendige lovpålagte garantier fra utbygger til byggherre og vi vil som seksjonseiere følge opp eventuelle reklamasjoner.

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

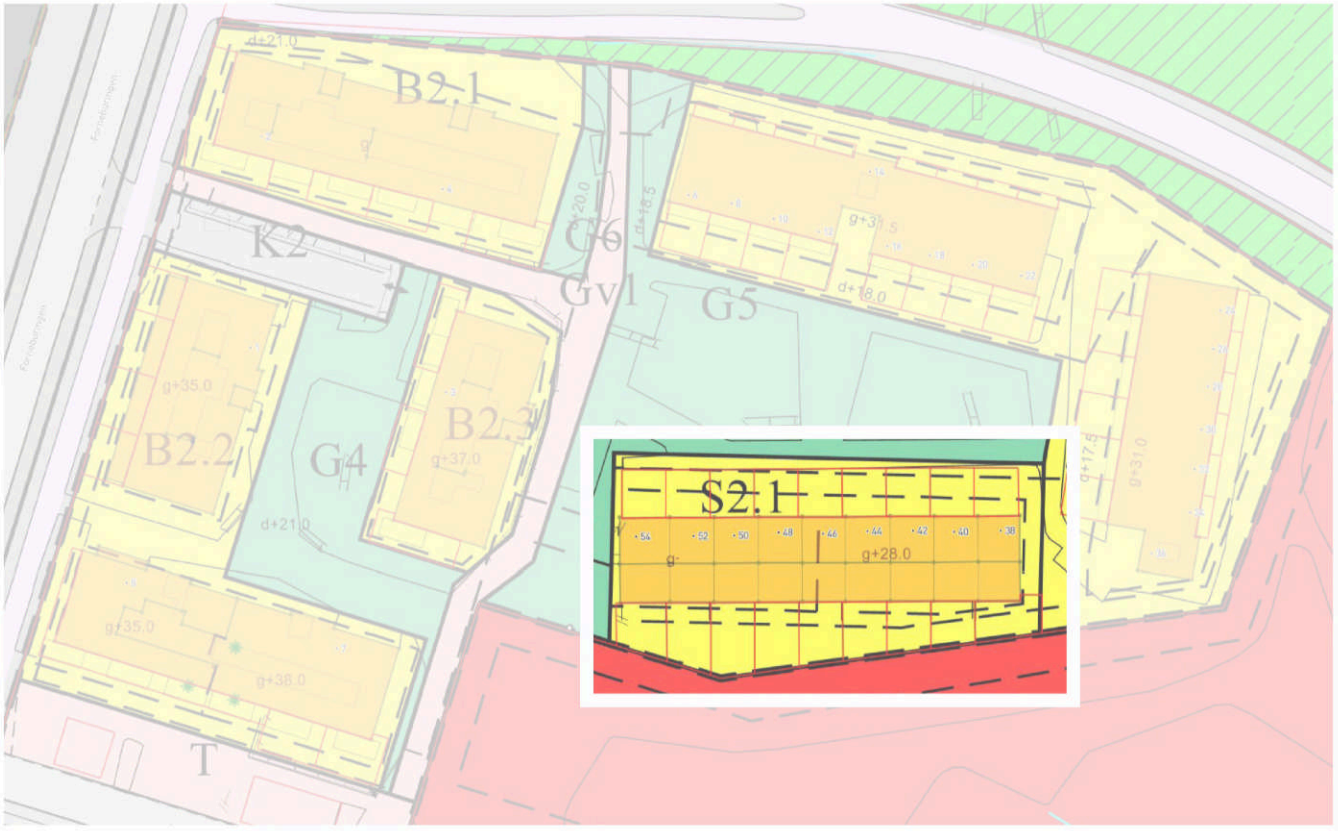
SPOR ARKITEKTER

APRIL 2022

Reguleringskart med byggegrenser



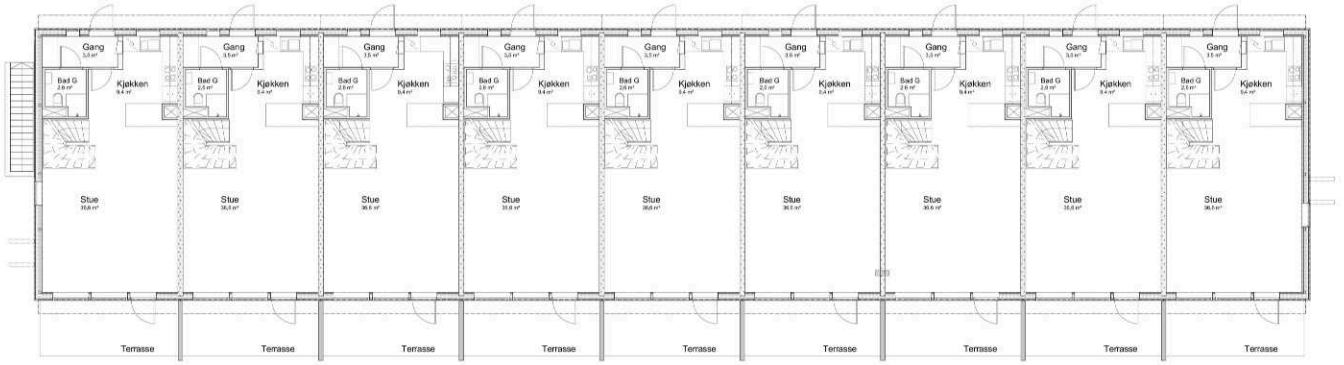
Reguleringskart med byggegrenser



Eksisterende fasade og 1. etasje

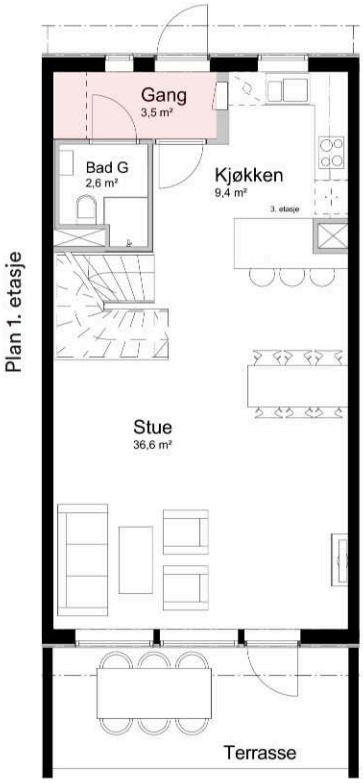


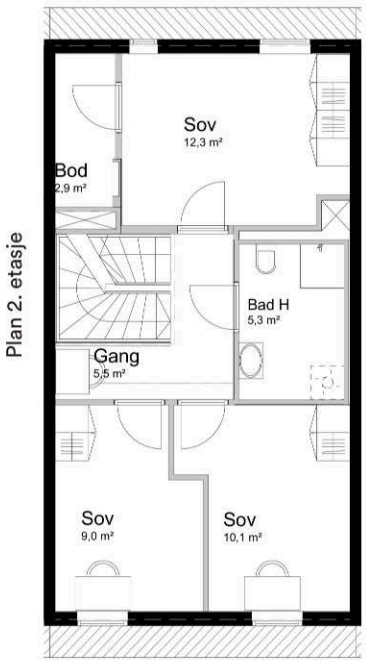
Fasade nord

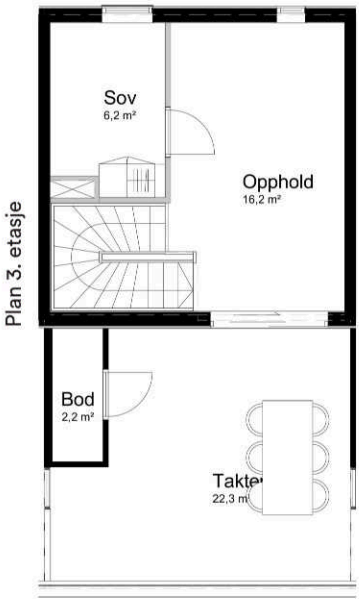


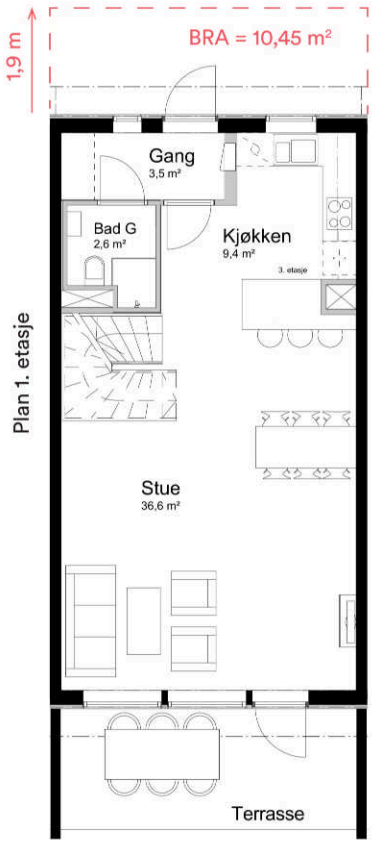
Plan 1. etasje

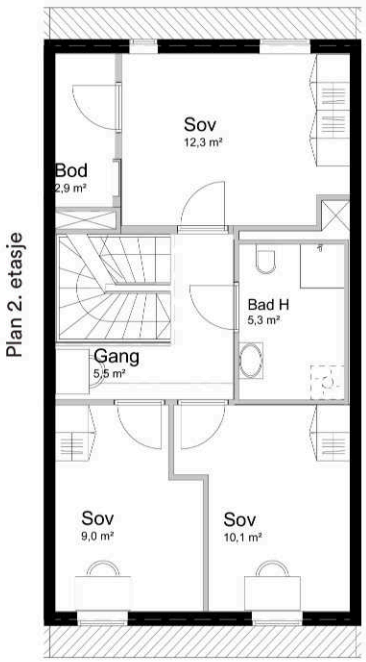
Eksisterende etasjeplaner (typisk rekkehus)

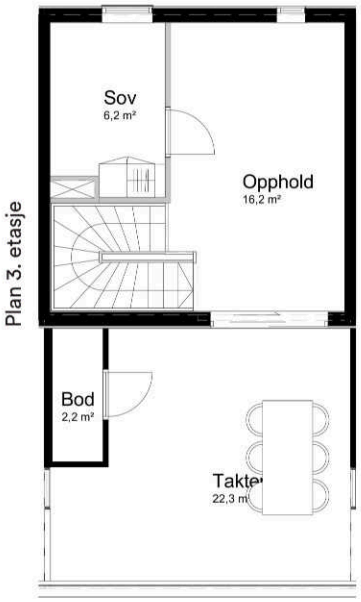




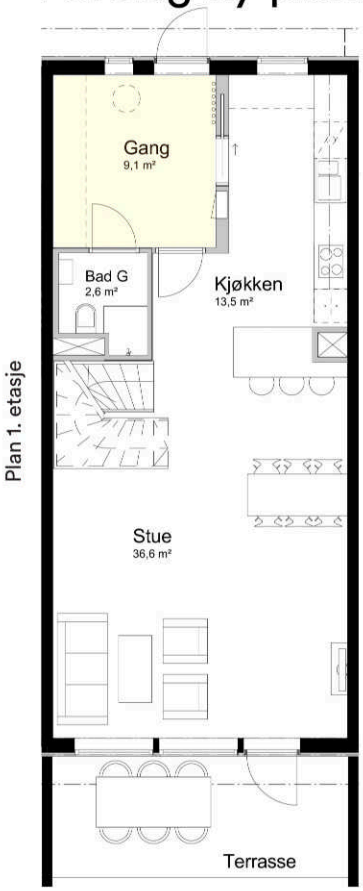


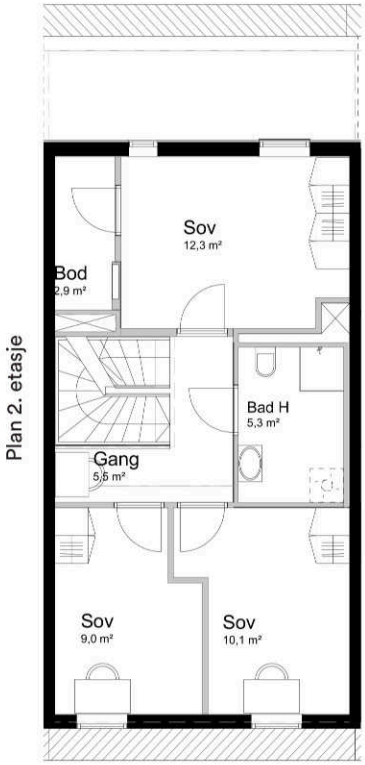

1,9 m
BRA = 10,45 m²
Gang
3,5 m²
Bad G
2,6 m²
Kjøkken
9,4 m²
Stue
36,6 m²
Terrasse
Plan 1. etasje

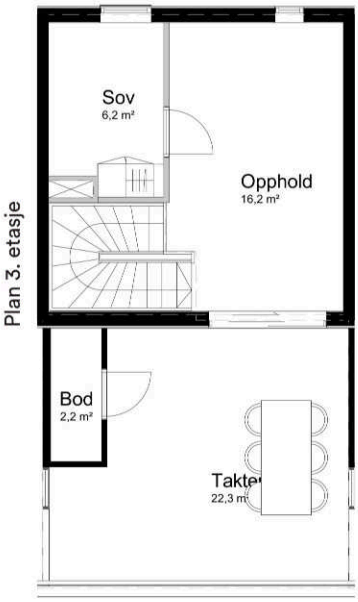

Sov
12,3 m²
Bod
2,9 m²
Bad H
5,3 m²
Gang
5,5 m²
Sov
9,0 m²
Sov
10,1 m²
Plan 2. etasje


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

Forslag ny planløsning





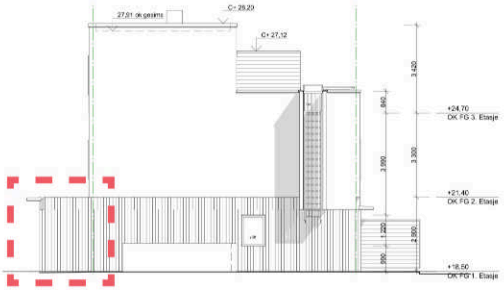


Forslag nye fasader

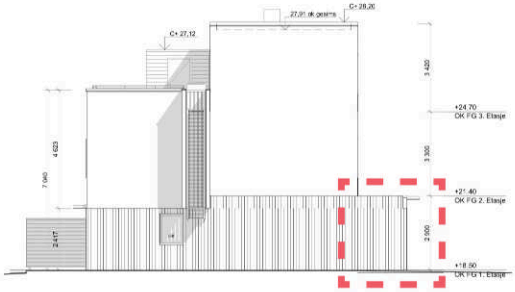


Fasade nord

Fasade vest



Fasade øst



Forslag nye fasader



Memo

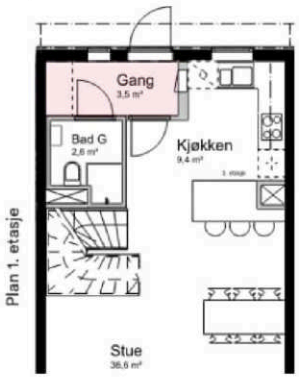
Vår referanse
Sonja Sirnes
Mobil
+4795202091
E-post
Sonja.Sirnes@afry.com
Dato
13/11/2024
Prosjekt ID
D0210123

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

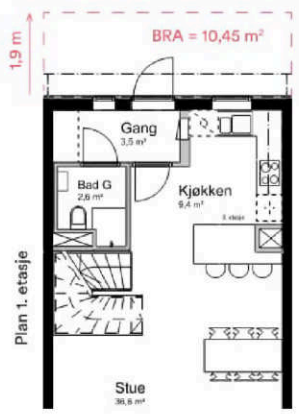
Hagebyen 2 - Tilbygg til rekkehus

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.

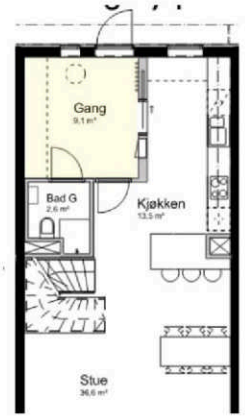


Figur 1-1 Dagen situasjon. Tegning: Spor arkitekter

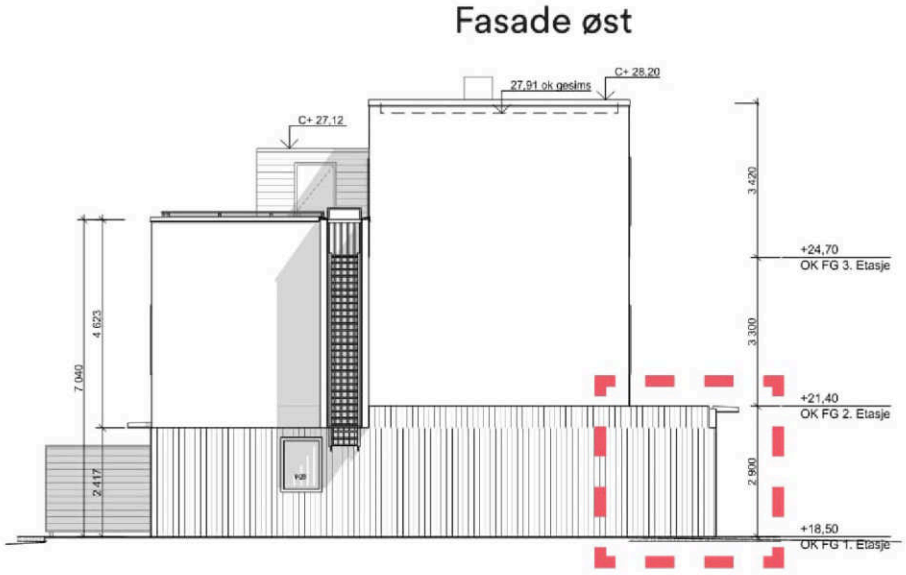


Figur 1-2 Område med ønsket tilbygg. Tegning: Spor arkitekter

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.

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

Utskriftsdato: 22.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	870	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Solgangsbrisen 16, 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/23874/6403470.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 2 638 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2.4
	Delareal 1 077 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2.1
	Delareal 1 698 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2.2
	Delareal 588 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2.3
	Delareal 497 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** T
	Delareal 236 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** K2
	Delareal 557 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** Gv1
	Delareal 11 m^2 **Formål** Gårdsplass **Feltnavn** G1

	Delareal 4 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** Gv2
	Delareal 443 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** K1
	Delareal 117 m^2 **Formål** Gårdsplass **Feltnavn** G6
	Delareal 1 449 m^2 **Formål** Gårdsplass **Feltnavn** G5
	Delareal 720 m^2 **Formål** Gårdsplass **Feltnavn** G4
	Delareal 21 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1.1
	Delareal 17 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1.2

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
Delarealer	**Delareal** 3 918 m^2 **Formål** Garasjeanlegg

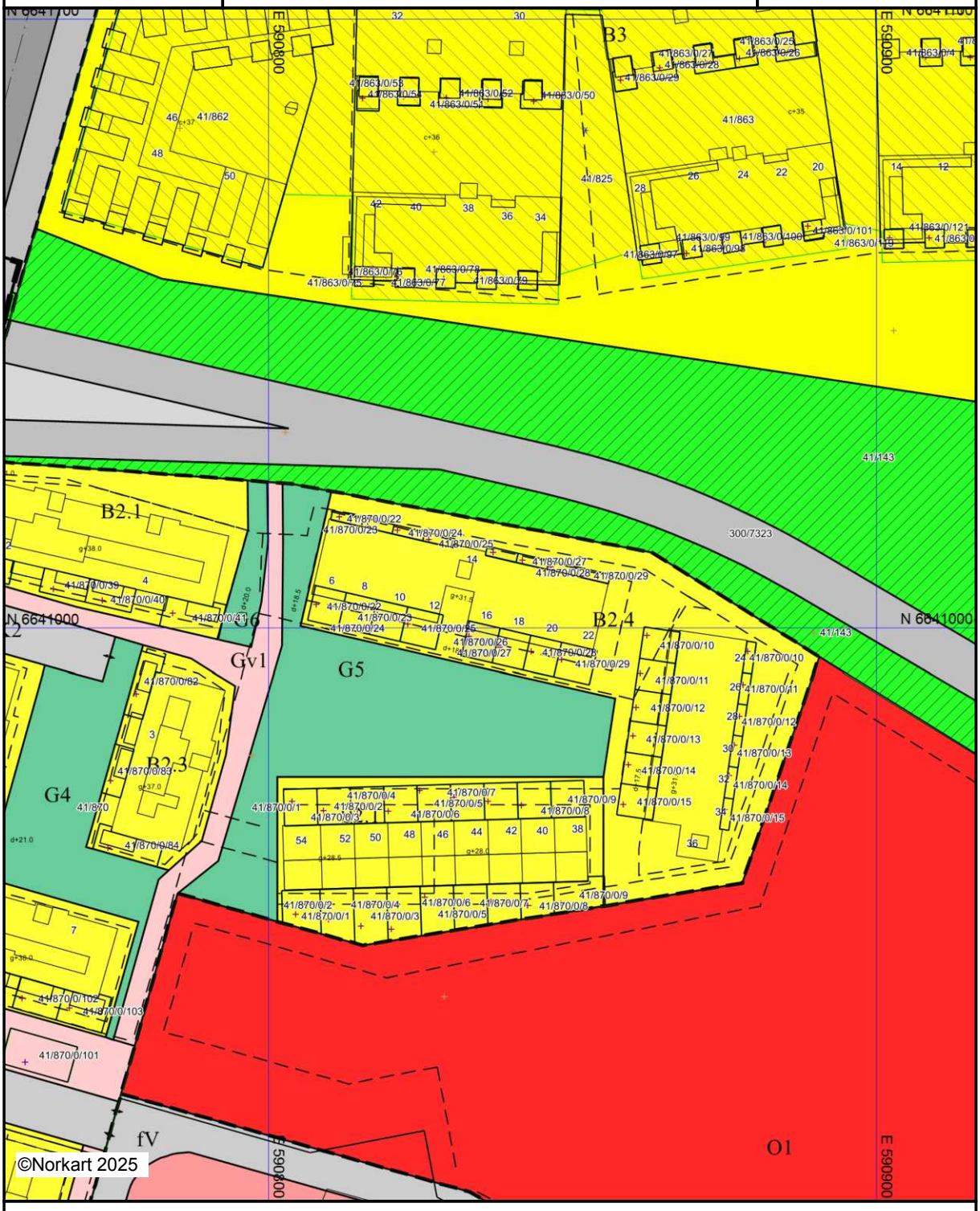
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/870/0/26
Adresse: Solgangsbrisen 16
Dato: 22.04.2025
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



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/870/0/26
Adresse: Solgangsbrisen 16
Utskriftsdato: 22.04.2025
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

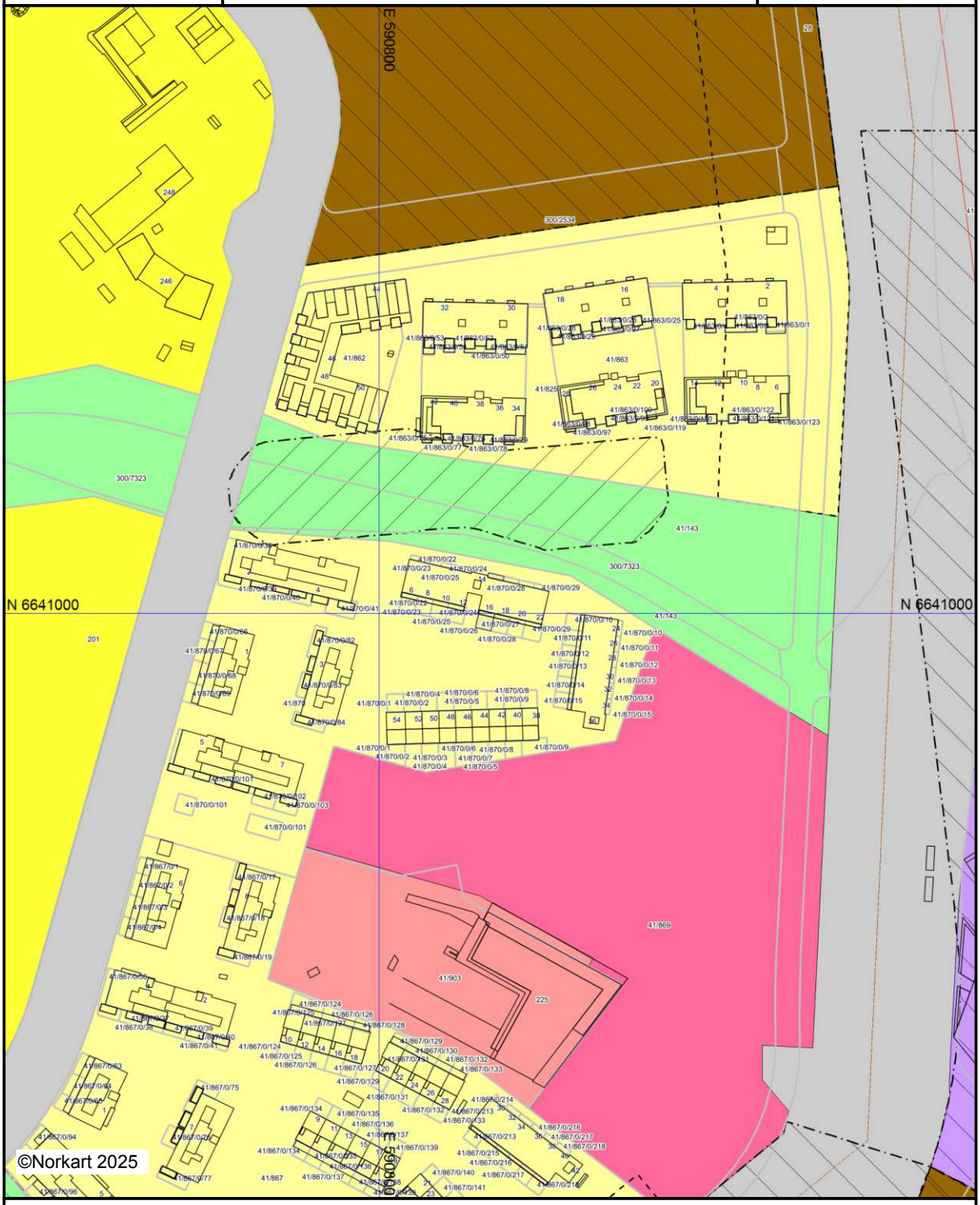
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/870/0/26
Adresse: Solgangsbrisen 16
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:2000

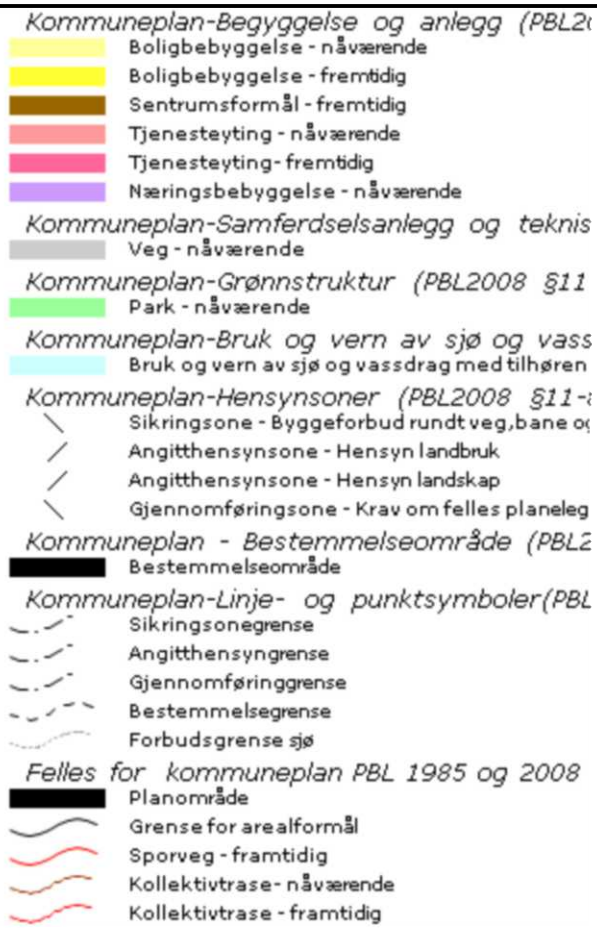
N

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



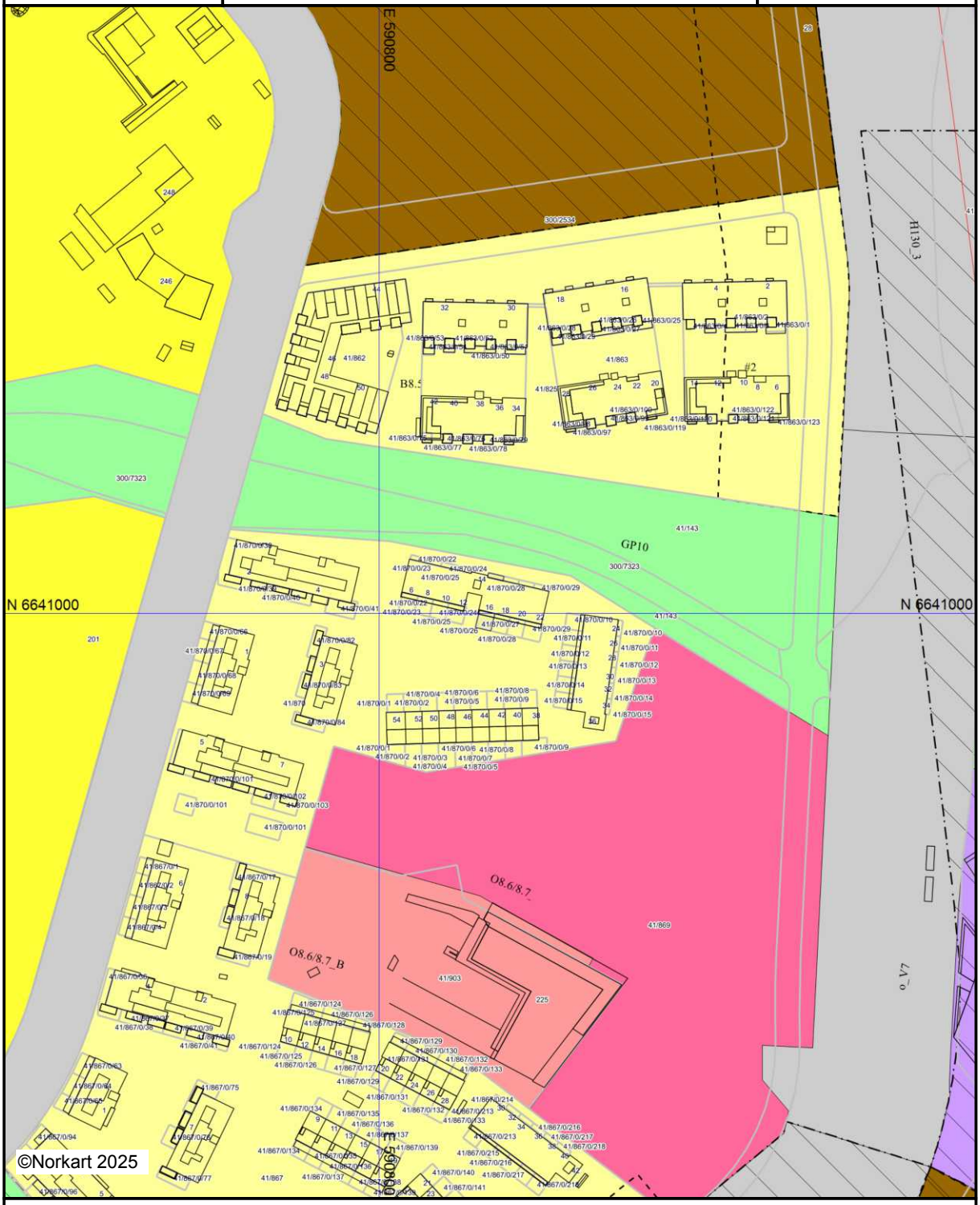
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/870/0/26
Adresse: Solgangsbrisen 16
Utskriftsdato: 22.04.2025
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

VAledninger

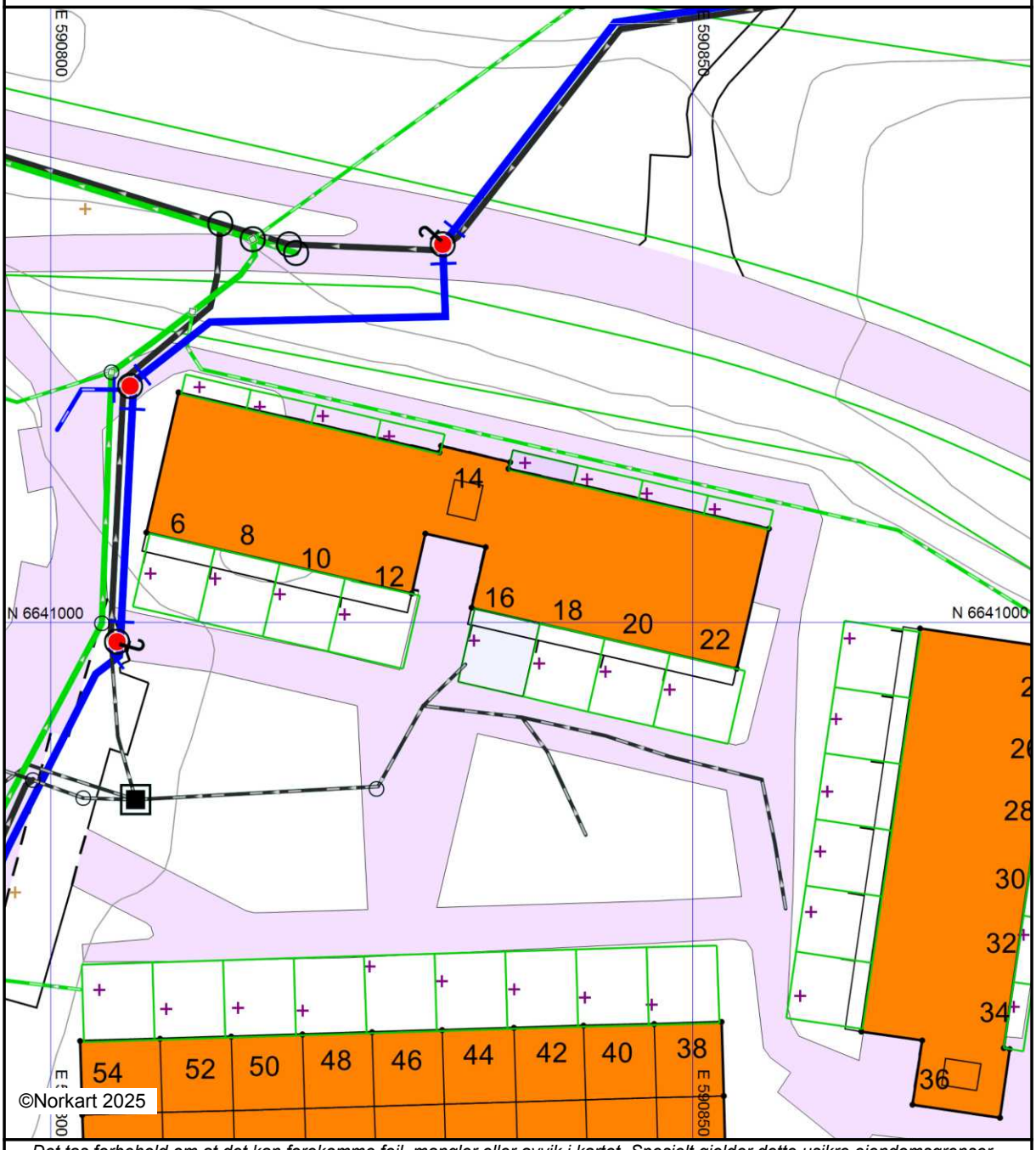
Eiendom: 41/870/0/26
Adresse: Solgangsbrisen 16
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:500

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.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/870/0/26
Adresse: Solgangsbrisen 16, 1364 FORNEBU

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22/04/2025



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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**41**	Bnr:	**870**	Fnr:		Snr:	**26**
Adresse:	**Solgangsbrisen 16, 1364 FORNEBU**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
11/15316 og 15/8147	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstuen
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/8147 - 18/215552/BRIGRO	13.11.2019

Adresse - Tiltak:	Solgangsbrisen 6-8-10-12-14-16-18-20-22 - boligblokk B1
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.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Midlertidig opparbeiding av tilliggende arealer som skal bygges ut i en senere fase, med gangforbindelser, grønne overflater og midlertidig støyskjerming, som minsker ulempene for de felt som først tas i bruk. *Bygningssjefens kommentar:* *Hele planområdet er ferdig utbygget.* *Det er gitt dispensasjon fra krav om opparbeidelse av strøksleke-plass på felt O1 (arkivsakID 15/50934).*	Ramme	Oppfylt

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 18/198563, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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 16, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 870, Snr. 26 og Gnr. 41, Bnr. 870, Snr. 125, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250185

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.
