PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BÆRUMSVEIEN 229

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Arealmålingsrapport

Leilighet i boligblokk

Bærumsveien 229, 1357 BEKKESTUA

BÆRUM kommune

gnr. 18, bnr. 22, snr. 22



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1810 **Referansenummer:** AR1151

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

Gyldig rapport
05.02.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Bygninger på eiendommen

Leilighet i boligblokk



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

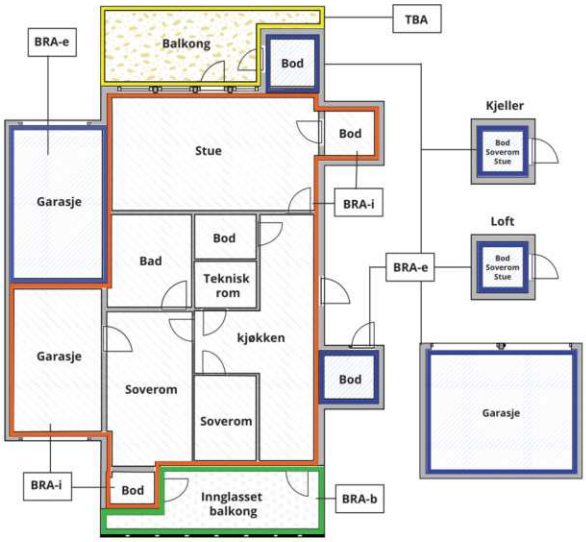
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	115			115	41
Kjeller		5		5	
SUM	**115**	**5**			**41**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, vaskerom, bad, bad (ensuite), stue/kjøkken, soverom, soverom 2, omkledningsrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod merket CU26) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasje påvist av eier. Det er el-billader i forbindelse med oppstillingsplassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innhentet tegninger fra byggesaken.
Soverommet er delt med skillevegg av glass, men er ikke bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er ny fra 2024. Mindre endringer innvendig med blant annet kjøkkenøy, innredninger, garderober og skillevegg av glass på soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
04.2.2026	09:00:00	10:00:00	Lasse Jensen	Takstingeniør
			Petter Erik Kaland Melsom	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	18	22		22	41.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bærumsveien 229

Hjemmelshaver
Sørsdahl Kamilla Sand, Melsom Petter Erik Kaland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegning	25.10.2021	Vedlegg E3 fra rammesøknad	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 vadratmeter 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.

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260016

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Petter Erik Kaland Melsom	Kamilla Sand Sørsdahl

Gateadresse
Bærumsveien 229

Poststed	Postnr
BEKKESTUA	1357

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 7260016

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: HTH har levert og montert innredning på vaskerom i 2026.

Arbeid utført av: HTH Drammen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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: Ladeboks på parkeringsplass.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260016

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

Beskrivelse

Boligen har fast parkeringsplass med elbillader i parkeringskjeller. Plassen inngår i et flåteparkeringssystem. Det har tidvis vært tekniske problemer med anlegget, bl.a. som følge av påkjørsler. Etter en lengre driftsstans ble anlegget reparert høsten 2025. For dekning av kostnader blir hver sameier belastet med ca. kr 10.000. Denne påløpte kostnad vil ikke berøre kjøper av boligen. Sameiet har reklamert overfor utbygger Skanska Bolig og har derfor engasjert teknisk rådgiver og advokat. Utbygger har ikke godtatt reklamasjonen. Det må påregnes at det kan bli behov for ytterligere reparasjoner og/eller kostnader.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Se punkt vedrørende parkeringsplass.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260016

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: 7260016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Erik Kaland Melsom	09153fd3074d6de081a91 5953618b963e3a3788d	05.02.2026 17:30:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamilla Sand Sørsdahl	eadbca9142804078a0b8 06fcc17ee4c9cd2a0fd7	05.02.2026 18:25:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260016

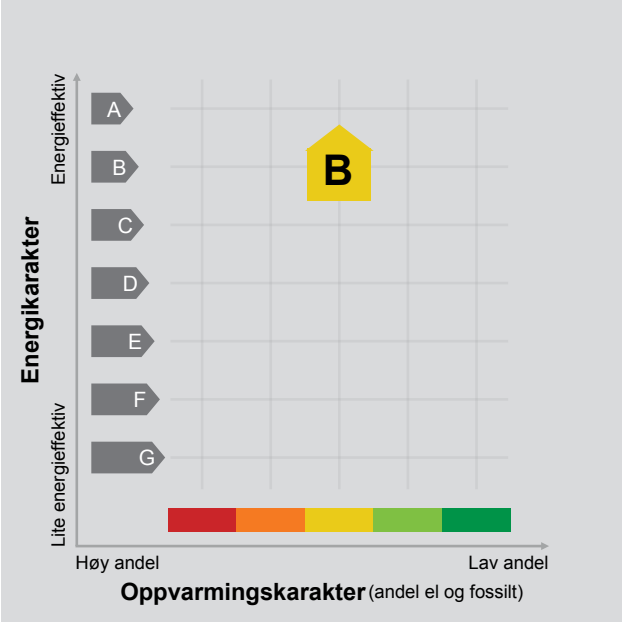
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Bærumsveien 229
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301080918
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	95a169d8-4202-49e4-a7c5-78784a789584
Dato	07.05.2024
Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ ROBERT SAASEN ANDREASSEN



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bærumsveien 229
Postnummer: 1357
Sted: BEKKESTUA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0105
Dato: 07.05.2024 9:54:01
Energimerkenummer: 95a169d8-4202-49e4-a7c5-78784a789584

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 18
Bruksnummer: 22
Seksjonsnummer: 22
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301080918

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal ytttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	115 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27 m²
Oppvarmet BRA	115 m²
Totalt BRA	115 m²
Oppvarmet luftvolum	307 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,28 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.02.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.5.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Lekkasjetall på 0,28 1/h testet 15.02.24

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Skanska Norge AS
Navn person	RSA

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	23,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	89,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 083 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 208 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 083 kWh/år

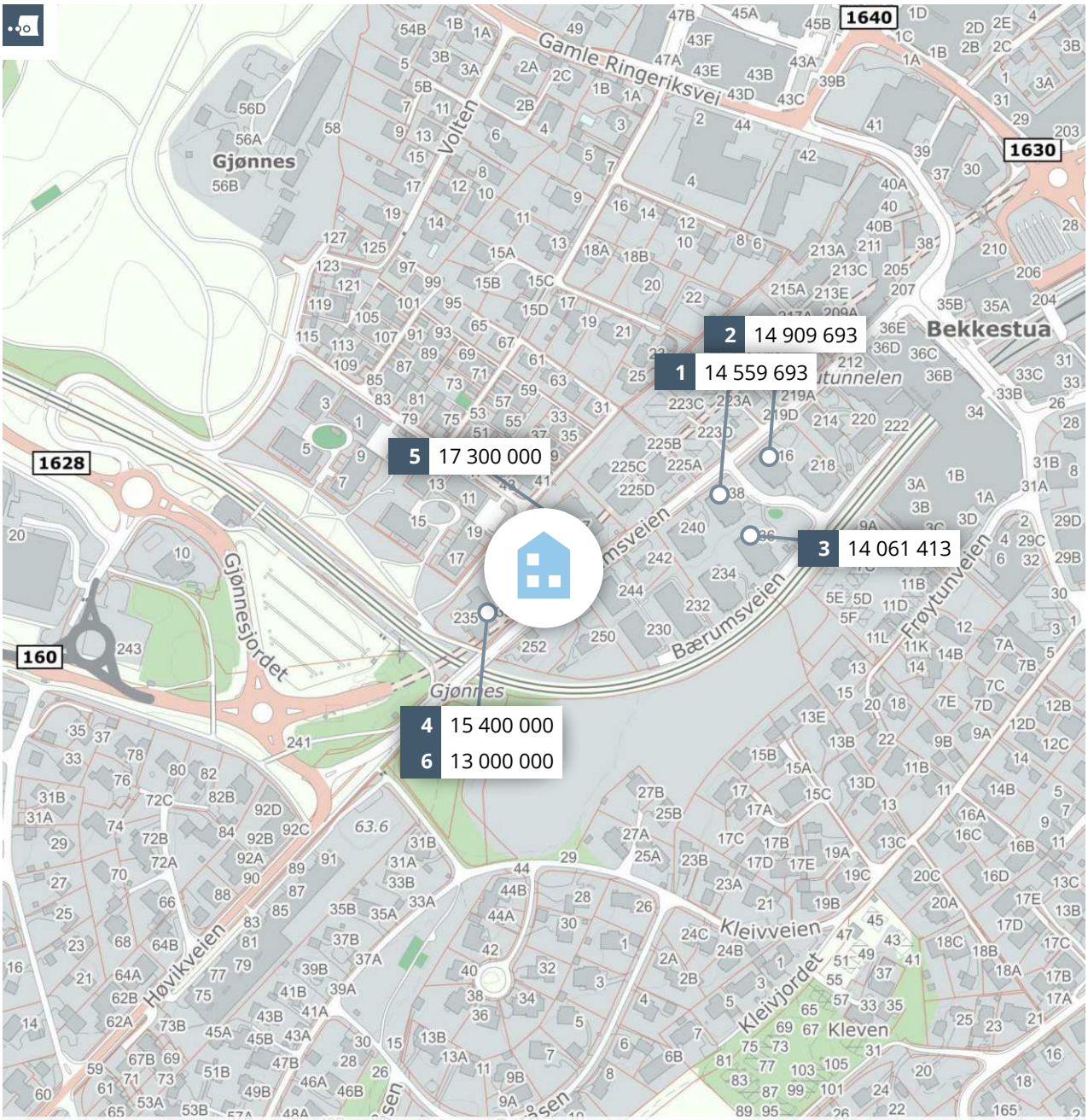
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 579 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 504 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 083 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	57,5 %



Meglers verdivurdering

BÆRUMSVEIEN 229

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 06.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bærumsveien 229, 1357 BEKKESTUA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 18 BNR 22 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 01

Verdivurdert til

13 500 000

0	13 500 000	117 391
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	5 m²	- m²	41 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	4 485
Formue	0
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bærumsveien 238			12.04.2024	14 500 000	**14 550 000**	9 693	14 559 693	**113 748**
	128 m²	2001	2. etg 3 sov						
2	Bærumsveien 216			09.04.2024	13 500 000	**14 900 000**	9 693	14 909 693	**115 579**
	129 m²	2002	3. etg 3 sov						
3	Bærumsveien 236			30.01.2025	14 500 000	**14 050 000**	11 413	14 061 413	**94 372**
	149 m²	2002	2. etg 3 sov						
4	Bærumsveien 233			07.02.2025	14 900 000	**15 400 000**	0	15 400 000	**128 333**
	120 m²	2024	3. etg 2 sov						
5	Bærumsveien 227			06.01.2025	17 750 000	**17 300 000**	0	17 300 000	**111 613**
	155 m²	2024	2. etg 3 sov						
6	Bærumsveien 233			09.10.2024	13 930 957	**13 000 000**	0	13 000 000	**109 244**
	119 m²	2024	1. etg 3 sov						

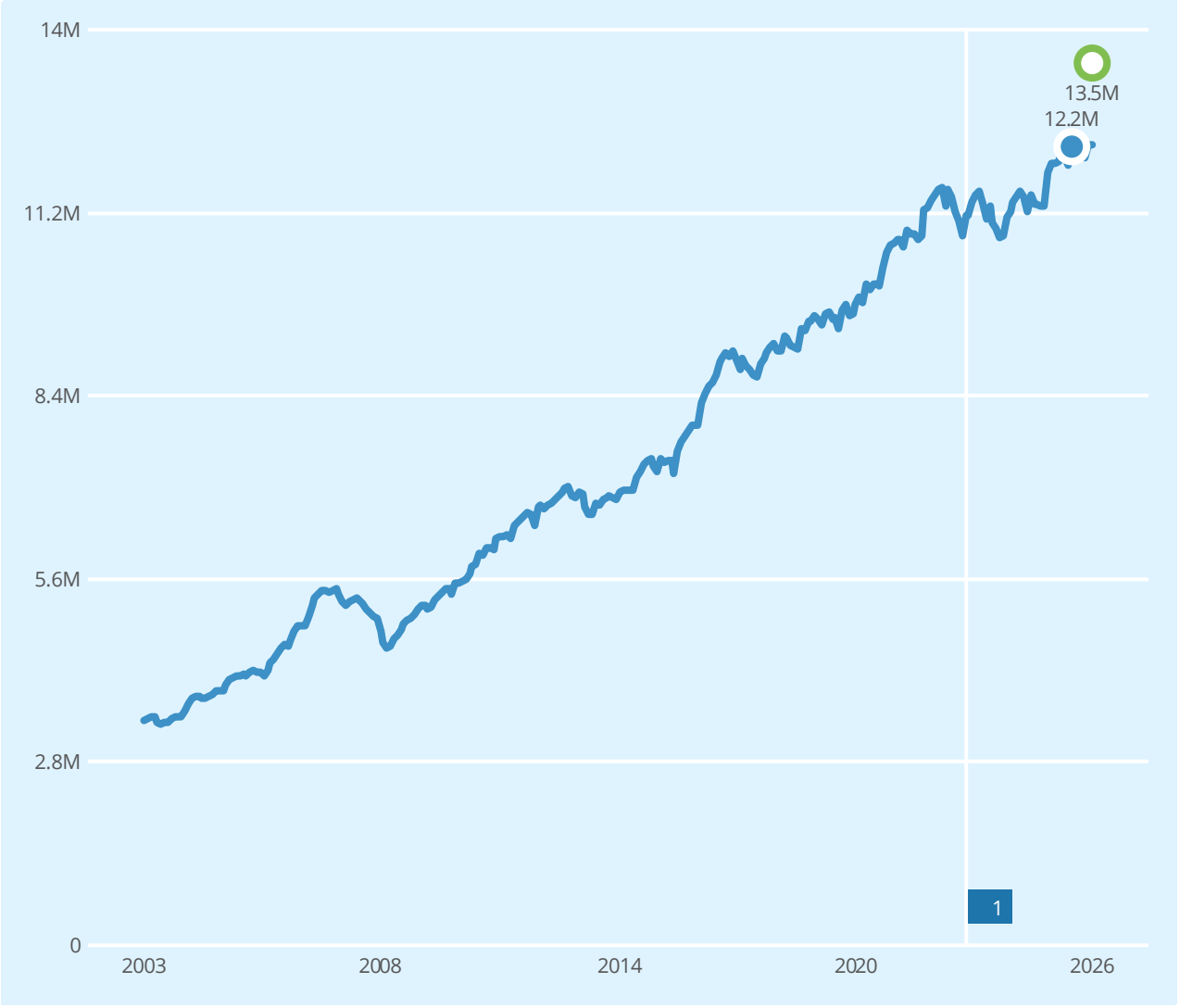
Ny, ubebodd 3-roms leilighet med høy standard. Stor uteplass. Heis og garasje.
Sentralt med umiddelbar nærhet til t-bane og Bekkestua Sentrum.

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

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

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

Historiske omsetninger



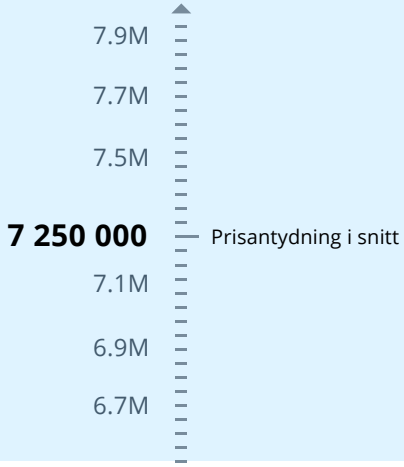
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.08.2024	22.08.2025	05.12.2025	12 900 000	12 200 000	0	12 200 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt på gunstig tidspunkt og oppgradert med tilvalg på kjøkken og nye garderobeløsninger etc.

Leiligheter til salgs i Haslum 01 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

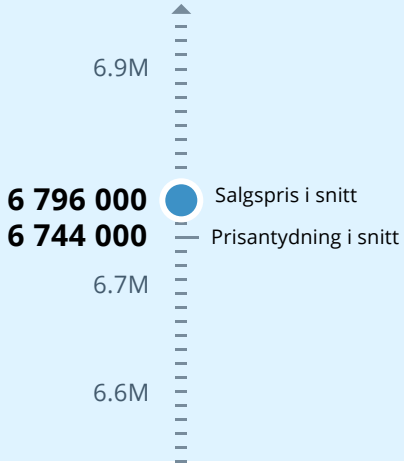


Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Leiligheter solgt i Haslum 01 grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

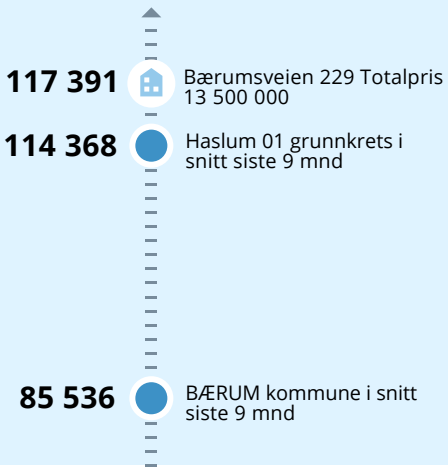


Solgt i snitt i løpet av

44
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Fagerlunden Boligsameie
Bærumsveien 229
1357 BEKKESTUA

Vår ref.: 259/22
Type: Sameie
Eiere: Petter Erik Kaland Melsom, Kamilla Sand Sørsdahl

Organisasjonsnr: 933 552 314
Seksjonsnr: 22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 485

Felleskostnader:	Felleskostnader likt fordelt	365
	Felleskostnader brøkfordelt	3 335
	Bredbånd/TV	435
Objekt:	Garasje - P38 (311 - 38)	350

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Christopher Haller Ødegaard
Adresse: Bærumsveien 229
Postnr/-sted: 1357 BEKKESTUA
E-post: cristobal.hollin@live.com

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 18/22 - seksjon:22
Feste/eiet tomt: Eiet

V E D T E K T E R

for

Fagerlunden Boligsameie
org. nr. xxx xxx xxx

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Fagerlunden Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 54 boligseksjoner, en næringsseksjon for parkering og to næringsseksjoner for boder i eiendommen gnr. 18, bnr. 22 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 markterrasser og takterrasser eller slik som angitt i søknad om seksjonering.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. 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.

Næringsseksjon for boder nr. 56 og 57 (bodseksjonene) kan kun eies av eiere av en boligseksjon i sameiet og kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i sameiets fellesareal.

(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.

Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger og takterrasser. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

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

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

3-2 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

4-1 Organisering
Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 55 (heretter parkeringsseksjonen). Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Fagerlunden Garasjesameie. Punktene 4-2, 4-3 og 4-4 under er en gjengivelse fra garasjesameienes vedtekter og derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsseksjonen består av 66 parkeringsplasser hvor 4 av disse har en tilknyttet bod i bakkant. Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 6/400 pr. parkeringsplass og 7/400 pr. parkeringsplass med tilknyttet bod.

(2) Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass kan kun eies av eiere av en boligseksjon i boligsameiet og kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i boligsameiet.

(3) Utleie av parkeringsplass kan kun skje sammen med boligseksjonen eller til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, drift og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Styret i Fagerlunden Boligsameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bytte der en av parkeringsplassene har tilknyttet el-billading, skal det betales et vederlag slik at det ikke skjer en verdiforskyvning mellom de to som blir pålagt å bytte parkeringsplasser.

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

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

4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon
Styret i Fagerlunden Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 55, med mindre Fagerlunden Garasjesameie velger sitt 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, , badekar, dusj og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og ventilasjonsaggregat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater, balkong-/terrassegulv

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

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

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

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

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

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

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

Styret ved heisleverandør/servicepersonell har rett på tilgang til seksjon 17 for nødvendig tilgang for ettersyn og vedlikehold av heis, samt ved evakuering. Et vaktselskap skal alltid være til stede ved slikt ettersyn/vedlikehold. Beboer skal kontaktes i forkant med mindre situasjonen er akutt.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Følgende kostnader skal fordeles likt pr boligseksjon:

- Kollektivt fiberaksess/bredbånd og evt. tv
- Energiservice til måling, avregning og fakturering av varmt tappevann
- Adgangskontroll

(2) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 55. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Parkeringsseksjonen skal dekke kostnadene forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som hører til parkeringsarealet, slik som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm og fjernvarme til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Andel av sprinkler- og brannalarmanlegg.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.
- Vedlikehold av slitelag på dekker tilhørende seksjonen.

Kostnadene skal fordeles med lik andel per parkeringsplass.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en fordelingsnøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. 4-5.

Parkeringsseksjon skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2) og teller i sameiebrøken skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(3) Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som fellesareal eller som en del av parkeringsseksjonen. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

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

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 6-1.

(6) Endring av bestemmelsene i dette punkt 6-1 krever enstemmighet.

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 to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte

(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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av

stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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 og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Eventuell årsberetning/årsrapport, regnskap og 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. Parkeringsseksjonen og bodseksjonene har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.
e) endring av vedtektenes pkt. 3-1 (3), 2. ledd.

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
Sameiet 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 29. mai 2017 nr. 91.

ooOoo

Husordensregler for Fagerlunden Boligsameie

Vi er sammen om å holde eiendommen i god stand. Men styret er øverste instans når det gjelder håndhevelse av husordensreglene. Styret kan gi midlertidige husordensregler. Disse godkjennes eventuelt på neste sameiermøte.

Bruk av boligseksjonen

- I alminnelighet skal det være ro på området mellom kl. 23 – 07. Helger og helligdager til kl. 09.
- Det skal varsles om fest eller arbeid som kan være til sjenanse for naboer.
- Fastmonterte installasjoner på terrasser og balkonger som påvirker bebyggelsens utseende skal ikke monteres. Unntaksvis kan dette tas opp med styret.
- Screens skal være av samme type og farge som eksisterende.
- På terrasser og balkonger kan det bare brukes gass eller elektrisk grill. Kullgrill og vedpeis er ikke tillatt.
- Parasoller oppfordres å ha nøytral farge.
- Tekstiler som dyner, tepper, håndklær og klesvask skal i hovedsak ikke henges over balkongkanten.
- Sluk på balkong må renses regelmessig og må ikke tildekkes.
- Dyrehold er tillatt. Dette må ikke i urimelig grad sjenere andre.
- For å hindre rotter og mus er mating av fugler forbudt. Fuglenek må ikke settes opp.
- Brann og eksplosjonsfarlige gjenstander (propanbeholder, bensinkanner o.l.) er ikke tillatt å oppbevare i boder under bakkeplan p.g.a. eksplosjonsfare.
- Gjenstander (papp, klær o.l.) som kan føre til fukt, må i kjellerboden opp fra gulv og ut fra vegg. Dette for å unngå fuktsopp og mugg, samt småkryp som skjeggkre. Det må ikke oppbevares i papp, men i plast eller metallbokser.
- Ved utleie skal seksjonseier underrette styret om leietagers navn og egen ny adresse. Utleier har ansvar for leietagers eventuelle skader på fellesområder.
- Navneskilt på postkasser og inngangsdører skal utformes slik styret bestemmer.
- Det er ikke tillatt å bytte lås i egen ytterdør eller å montere ekstra sikkerhetslås. Dette er et krav fra brannvesenet.

Bruk av fellesområder

Fellesområder er areal som ikke tilhører en seksjon, som f.eks. inngangsparti, heis, trapperom og uteområder.

- Man skal ikke sette private ting som f.eks. sko, ski, sykler, o.l. på fellesområder utover der det er tilrettelagt for det.
- Beboerne plikter å verne om trær, plener og ytre anlegg.
- Det oppfordres til at maksimum høyde på beplantning på veranda/verandakasse skal være 150 cm fra verandahøyde.
- Vask av bil på fellesområdene og i garasjen er ikke tillatt.
- Røyking er forbudt innendørs i fellesområder, samt uteområder ved inngangspartiene. Røyking skal skje i tilbørlig avstand fra vinduer og ventilasjonsluker, og skal ikke være til urimelig sjenanse. Sigarettstumper skal ikke etterlates på fellesområder.
- Nedgravde avfallscontainere er plassert ved innkjøring til garasjen mellom bygg A og B. Sortering av husholdningsavfall må skje i henhold til Bærum kommunes retningslinjer. Spesialavfall må den enkelte beboer fjerne selv.

- Det er ikke lov å benytte skotøy med brodder inne i bygningenes fellesområder.
- Garasjen er kun for motorkjøretøy og eventuelt sykler, innenfor definert plass.
- Det er ikke tillatt å lagre andre private gjenstander i garasjen.
- Lek og unødig opphold i garasjen er ikke tillatt av hensyn til sikkerheten.
- Flåteparkering: Biler som parkeres på flåten skal ha alle fire hjulene på aluminiumsområdet. Det skal ikke parkeres på det svarte oppkjøringsfeltet. Ellers kommer flåten ut av balanse og skader kan oppstå. De med flåteparkering har ansvaret for at dette blir overholdt på egen plass.
- Når man kjører inn til innerste parkeringssone må det ikke kjøres på flåtens gummilister. Disse inneholder følere som er kritiske for at flåten skal fungere.
- Oppstår skade på parkeringsanlegget vil skadevolder kunne bli holdt ansvarlig.

Sikkerhet

- Beboerne plikter å påse at inngangsdører og garasjeport er lukket og låst samt at uvedkommende ikke slipper inn i bygningene.
- Alle beboere må sette seg inn i sameiets HMS-regler og etterleve disse.
- Styret har utarbeidet en sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Denne skal fylles ut årlig og returneres styret.
- Dersom det er behov å for ha heisdørene åpne over noe tid må nøkkelen på styringspanelet vris mot høyre. Husk å sette nøkkelen i ordinær posisjon når dørene igjen skal lukkes. Dørene må ikke holdes åpne ved fysisk makt, eller ved at noe settes foran dem.
- Det er viktig å passe på at det ikke ligger grus i skinnesporet til heisdøren – det vil hindre at dørene går igjen.
- Er det behov for at inngangsdøren skal stå åpen over noe tid, må den elektriske lukkemekanismen kobles ut. Dette gjøres ved å trykke bryteren fra 1 til null. Bryteren er plassert over døren på styringsboksens høyre kortside. Døren kan da holdes åpen ved at det settes noe foran den. Husk å sette bryteren tilbake på 1 når døren igjen skal lukkes automatisk.

  Det samme gjelder døren fra heisen og inn til garasjen.

- Alle bør raskt melde fra til styret om skade de har forvoldt eller som de ser på fellesområdet.

Fagerlunden Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Fagerlunden Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Fagerlunden Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Fagerlunden Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Fagerlunden Boligsameie

Tid: Torsdag 24.04.2025 kl. 17:00

Sted: Salen på Bekkestua Bibliotek

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret har gjennomført et omfattende arbeid siden konstitueringen i mai 2024. Vi har håndtert overtakelsen av alle bygg, garasjeanlegg og uteområder, samt fulgt opp over 100 reklamasjonspunkter i tett samarbeid med utbygger og tredjeparter. Styret har også gjennomført månedlige styremøter, hvor viktige beslutninger som reforhandling av avtaler og kostnadsreduksjon er blitt behandlet. Ved å bytte forretningsfører og forsikringsselskap, samt inngå flere driftsavtaler, har vi oppnådd en årlig besparelse på over 700 000 kroner. I tillegg har vi kontinuerlig fulgt opp beboernes behov, reklamasjoner og praktiske forhold, og arbeidet for et godt bomiljø. Styret har lagt et solid grunnlag for fremtidig drift, og vårt arbeid har resultert i både økonomiske besparelser og en velfungerende hverdag for sameiet.

Forslag til vedtak: Det foreslås et honorar på kr 175 000. Det reflekterer arbeidsinnsatsen, tidsbruk, engasjementet og de konkrete resultatene styret har oppnådd.

5. Saker fra styret

5.1 Styrehenvendelser

Styret oppfordrer til at henvendelser til styret sendes skriftlig via e-post, slik at vi sikrer god oppfølging, sporbarhet og en ryddig arbeidsfordeling.

For uformelle spørsmål eller småsaker er det selvfølgelig greit å ta kontakt muntlig, men styret ber om at viktige saker eller saker som ønskes behandlet, sendes på e-post for å ha en felles historikk. Ved akutte situasjoner som krever rask respons, kan styret kontaktes direkte.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Beboerportal

Styret oppfordrer alle beboere til å bruke vår beboerportal ABBL, som er sameiets hovedkanal for informasjon. Per i dag benytter kun rundt 50 % av beboerne portalen, og vi ber om at alle tar den i bruk for å holde seg oppdatert på viktige beskjeder, dokumenter og saker som angår sameiet. Alle beboere har et ansvar for å holde seg informert, og vi anbefaler derfor jevnlig sjekk av portalen for nyheter og oppdateringer.

Appen kan lastes ned på telefon, den heter ABBL. Alternativt kan en logge inn via PC på https://abbl.bbl.no/portal. Varslinger om oppslag etc. kan settes opp ved behov. Hvis du ikke får det til, spør en god nabo. Generell informasjon vil ikke lenger formidles via e-post.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.3 Brannøvelse

Det ble avholdt brannøvelse den 11.03.25. Den ga oss verdifull erfaring med testing av anlegget og styret vil foreta en ny test for å sjekke at de feil som ble oppdaget 11.3.25 er løst. Nærmere informasjon blir gitt når dette vil skje og det vil ikke bli behov for å forlate leilighetene ved denne testingen.

Planen er å gjennomføre denne i et kortest mulig tidsintervall for å skape minst mulig forstyrrelser for den enkelte.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.4 Godkjennelse av reviderte husordensregler

Husordensreglene ble opprinnelig utarbeidet av Skanska/utbygger i samsvar med gjeldende lover og vedtekter for sameiet. Styret har gjort enkelte presiseringer i reglene for å tilpasse dem bedre til sameiets behov og for å sikre et godt og trygt bomiljø for alle beboere.

Ingen endringer er gjort som avviker fra praksis i nabosameiene. De reviderte reglene vedlegges innkallingen til årsmøtet for godkjenning.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner de reviderte husordensreglene.

5.5 Forslag om opphør av varamedlemmer, vedtektene pkt. 8

I dag velges varamedlemmer for ett år, jf. gjeldende vedtekter:

8-1 (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Sameiet har per i dag **fem styremedlemmer**, noe styret anser som tilstrekkelig for å sikre kontinuitet og stabil drift. Erfaring tilsier at behovet for varamedlemmer fremover er lite, og styret foreslår derfor å fjerne ordningen med varamedlemmer fra vedtektene. Dersom forslaget om fjerning av varamedlemmer ikke vedtas, må det gjennomføres en valgprosess for å velge **to varamedlemmer** for kommende periode. Valgprosessen skal følge de samme retningslinjene som for øvrige styremedlemmer, og varamedlemmene velges for ett år.

Forslag til vedtak:

- Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at varamedlem ordningen fjernes.

Setning om varamedlemmer fjernes fra **§ 8-1 (2)**

- Dersom forslaget om fjerning av varamedlemmer **ikke vedtas**, skal det gjennomføres en valgprosess for å velge **to varamedlemmer** for ett år.
  - Nominasjon av kandidater: Årsmøtet åpner for nominasjoner til varamedlemmer.
  - Valgprosess: Dersom det er flere kandidater, gjennomføres avstemning.
  - Gjennomføring: De valgte kandidatene tiltrer som varamedlemmer umiddelbart etter årsmøtet.

5.6 Godkjennelse av videoovervåkning i garasjeanlegget

I løpet av det korte året som sameiet har eksistert har sameiet opplevd innbruddsforsøk, tyveri og uønskede personer som har skaffet seg tilgang til sameiet.

Styret ønsker derfor å etablere videoovervåkning i garasjeanlegget, inngangspartiene og sykkelbodene for å øke sikkerheten. Formålet er å beskytte mot innbrudd, tilgang fra uvedkommende, hærverk og øvrig skade på sameiets eiendom. Dette tiltaket anser styret som viktig for å sikre felleseiendommene og øke tryggheten for beboerne.

Den økonomiske rammen for installasjon, montering og annet er anslått til kr. 200 000. Dette beløpet er en engangsinvestering og et foreløpig maksimum estimat, men styret vil arbeide for å finne de mest kostnadseffektive og ansvarlige løsningene for å dekke behovet for videoovervåking. Anlegget vil møte alle krav som loven stiller til slike installasjoner. Styret vil bruke nødvendig tid på å vurdere ulike alternativer.

Styret ønsker å behandle denne saken i to deler, hvor del 1 gjelder det prinsipielle og

del 2 gjelder det økonomiske.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet gir prinsipiell godkjennelse til etablering av videoovervåkning i garasjeanlegget, inngangspartiene og sykkelbodene, med 2/3 flertall.

2. Dersom del 1 vedtas, godkjenner årsmøtet en økonomisk ramme på kr. 200 000 for installasjon og montering av videoovervåkningen. Normalt flertall.

6. Saker fra beboere

6.1 Ureglementert bruk av plassen mellom hus A og B. Forslagsstiller: Hilde Håve

Plassen mellom hus A og B er forbeholdt til oppstillingsplass for brannbil og snuhammer for renovasjonsbiler. Det er som alle vet ikke tilrettelagt for gjesteparkering i Fagerlunden, allikevel brukes plassen mellom hus A eller B til parkering både for egne beboere og gjester til alle tre hus og det er inn og utkjøring på plassen hele døgnet. Dette er ikke forenlig med det plassen er øremerket til.

I tillegg til ureglementert parkering er det særlig sjenerende for naboer med soverom ut mot plassen i hus A når det parkeres og kjører biler inn og ut på kveldstid, natt og tidlig morgen. Dette er gjerne budbiler, taxier og andre med korte ærender. Det er ikke nødvendig at disse bruker plassen da det er tilstrekkelig med areal for å stanse og snu uten å kjøre inn.

En mulighet for å få bukt med dette er å sette opp en bom som kun renovasjon og brannvesen har tilgang til. En annen og langt hyggeligere løsning som vil bedre situasjonen betraktelig, er å sette opp et fysisk hinder fra hushjørnet/eksisterende mur og to-tre meter ut på plassen. Dette vil heve terskelen for inn og utkjøring og også ureglementert parkering, da man blir "tvunget" til å parkere nærmere søppelanlegget.

Et slikt fysisk hinder vil ikke være til hinder for renovasjon (se markert snuhammer på kart) og heller ikke for oppstilling av brannbil. Fysisk hindring kan være en flyttbar stor blomsterkasse, sykkelstativ eller lignende. Området mot mur kan også brukes til lagring av snø slik styret har uttrykt ønske om.

Forslag til vedtak: Etablere fysisk hinder fra hushjørnet/eksisterende mur ved Hus A og to-tre meter ut på plassen. Parkering forbudt opprettholdes, men det bør skiltes med en tydelig (men vennlig henstilling) at det ikke finnes gjesteparkering på området.

Vedlagt kart som viser snuhammer markert med lys grå linje. Foreslått plassering for fysisk hinder markert med rødt.

Styrets innstilling: I prospektet er området definert som adkomsttorg og Gårdsrom/ Brannoppstillingsplass. Plassen er i dag tilgjengelig for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler, av- og pålessing, varetransport etc. Øvrig parkering er forbudt og vil bli bøtelagt, men det må påregnes at plassen benyttes til midlertidig opphold og som snuplass. Utover dette kan styret gi tillatelse for enkelte kjøretøy som utfører tjenester pva. sameiet, da det er svært få alternativer på eiendommen.

Det viktigste for styret er at eventuelle juridiske, reguleringsmessige og branntekniske krav blir overholdt. I tillegg bør utseendemessige hensyn ivaretas og godkjennes av styret. Det er også viktig at nødvendige funksjonelle forhold som serviceadkomst for sameiet, mulighet for av- og pålessing, snuplass og tilgang for utrykningskjøretøy/renovasjon. Styret

har tilstrebet å etterleve det generelle parkeringsforbudet på sameiets område med fornuft. Slik det innkomne forslaget er utformet vil det i praksis være vanskelig å sørge for en sømløs drift av sameiet i forhold til tjenesteytere som sameiet er avhengig av. Styret anbefaler derfor mindre inngripende og avhjelpende tiltak. Et eksempel er hekk i tråd med husordensreglene ved murkant. Dette vil hindre innsyn samt gi støydemping samtidig som at sameiets øvrige behov som nevnt ovenfor opprettholdes.

6.2 Plasser for korttidsparkering. Forslagsstiller: Anne Stray

Det er et behov for noen oppmerkede plasser for korttidsparkering som ikke er til sjenanse for leilighetene i første etasje og ikke i veien for utrykningskjøretøy og søppeltømming.

NB! Ikke gjesteparkeringsplasser, kun korttid som f.eks varelevering, henting/ bringing, taxi, rengjøring/hjemmehjelp.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at det nedsettes en gruppe på tre personer som lager en plan for hvor på området dette er mulig å få til.

Styrets innstilling: Per i dag er det tilgjengeliggjort for korttidsopphold for varelevering, av- og pålessing, taxi osv. Beskrevet behov er i så måte ivaretatt. Vi er enige i behovet, men har dessverre overdratt en eiendom uten gjesteplasser, og det finnes ingen naturlige områder for oppmerking som ikke er i veien for andre nødvendige funksjoner. Det er heller ingen områder som kan unngå å skape innsyn for beboere eller gå imot andre hensyn som serviceadkomst og tilgang for utrykningskjøretøy.

En eventuell omregulering av området og oppmerking av korttidsplasser er en kompleks prosess med juridiske og regulatoriske hindringer. Styret ser på saken som lite gjennomførbar og anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

7. Valg av revisor

Forslag til vedtak: KPMG A/S velges som boligsameiets revisor.

8. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

9. Valg

Styreleder har besluttet å fratre sin rolle, og styret ønsker derfor å gjennomføre en intern omfordeling av verv. For å sikre kontinuitet, god oppfølging av pågående saker og et velfungerende samarbeid, foreslår styret at et av de nåværende medlemmene trer inn som ny styreleder. Samtidig foreslås det å forlenge styreperioden for to medlemmer for å unngå en situasjon der hele styret skiftes ut samtidig. Dermed sikrer vi stabilitet og forutsigbarhet i styrearbeidet.

Forlengelse av styreperioder: Styreperioden for Christopher Haller Ødegaard og Anette Halvorsen Aarset forlenges med ett år for å oppnå god rotasjon/utskiftning.

Oppsummert følgende styre:

Styreleder: Christopher Haller Ødegaard - velges for 2 år (endrer rolle og forlenges med ett år)
Styremedlem: Anette Halvorsen Aarset - velges for 2 år (forlenges med ett år)
Styremedlem: Ivar Halset - beholder valgt periode 1 år (uendret)
Styremedlem: Borghild Roald - beholder valgt periode 1 år (uendret)
Styremedlem: nytt medlem (velges for 2 år)

Gjennomføring: Dersom dette forslaget vedtas, trer endringene i kraft umiddelbart etter årsmøtet, og det gjennomføres ingen ytterligere valgprosess for styreleder.

9.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Christopher Haller Ødegaard velges som ny styreleder for en periode på 2 år.

9.2 Valg av styremedlem

Styret foreslår Sebastian Christensen i A202 som nytt styremedlem, basert på hans relevante erfaring og tekniske kompetanse. Valget vil gjennomføres i henhold til de gjeldende reglene, og øvrige medlemmer kan fremme alternative kandidater.

Forslag til vedtak: Anette Halvorsen Aarset - velges for 2 år. (forlenges med ett år)

Sebastian Christensen - velges for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Det skal velges inntil to varamedlemmer for ett år.
Dersom sak 5.4 godkjennes av årsmøtet, bortfaller denne saken.

9.4 Valg av medlemmer til valgkomite

Styret forslår at årsmøtet velger en valgkomite for valgperioden som skal bestå av 2 personer fra sameiet. Valgkomiteen svarer til årsmøtet. Valgperioden foreslås til 2 år.

Styret innstiller Stein Raae og Jorunn Spildo som kandidater til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: 1. Årsmøtet velger 2 medlemmer til valgkomite, som velges for 2 år.

2. Jorunn Spildo og Stein Raae velges som årsmøtets representanter til valgkomiteen

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Fagerlunden Boligsameie
Styret

Fagerlunden Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige digitale årsmøte i april 2024 har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Stein Raae, Bærumsveien 227
Styremedlem, Borghild Roald, Bærumsveien 229
Styremedlem, Ivar Halset, Bærumsveien 229
Styremedlem, Anette Halvorsen Aarset, Bærumsveien 233
Styremedlem, Christopher Haller Ødegaard, Bærumsveien 229
Varamedlem, Helge Stray, Bærumsveien 227
Varamedlem, Asbjørn Grundt, Bærumsveien 227

Forretningsførsel og revisjon

Skanska hadde utpekt OBOS som forretningsfører ved konstituering. Styret foretok en rask benchmarking og sa opp avtalen med OBOS pr 30.6.24, med virkning fra 1.1.25. Dette var begrunnet i høye kostnader og dårlig responstid. Styret utpekte Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) som ny forretningsfører fra 1.1.25. Boligselskapets revisor er PwC for regnskapsåret 2024 siden det var knyttet opp til forretningsfører.

Fra og med 1.1.2025 skiftet sameiet revisor i tråd med skifte av forretningsfører. KPMG ble utpekt som revisor inntil årsmøtet 2025 har fattet formelt vedtak om samme.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 54 seksjoner. Selskapets navn er Fagerlunden Boligsameie med org.nr.: 933552314 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector. Polisenummeret er 3808756-1.2

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBL's nettside:

http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema. Egenandelen ved skader utgjør kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Fagerlunden Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har utarbeidet egen plan for HMS, og distribuert denne til sameiets beboere.

I tillegg er det satt opp en branninstruks ved inngangen til hver hovedinngang.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et årsresultat på kr 604 740, et positivt resultat for sameiet.

Kostnadene har i stor grad vært som forventet, med unntak av de kommunale avgiftene som har vært høyere enn budsjettert. Dette skyldes at vi har betalt fastpris for vann og avløp, per BRA.

I løpet av 2024 har styret gjennomgått og revidert alle eksisterende serviceavtaler for å sikre at de er nødvendige for en sunn drift og for å opprettholde garantiene. Avtalene har også blitt nøye vurdert og sammenlignet (benchmarked) for å sikre at vi har de beste vilkårene, noe som har ført til både kostnadsbesparelser og bedre avtalevilkår.

Dette arbeidet har bidratt til at styret har lykkes med å redusere driftskostnader, samtidig som vi har opprettholdt en velfungerende drift. Det er viktig å merke seg at de gjennomførte endringene har vært en del av vårt fokus på økonomisk ansvarlighet og langsiktig bærekraft.

Regnskapet reflekterer styrets kontinuerlige arbeid for å sikre en effektiv og kostnadseffektiv drift, og at vi har hatt god kontroll på kostnader og inntekter. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er vesentlige for vurderingen av sameiets økonomi, og som ikke er reflektert i årsregnskapet med tilhørende noter

Styrets arbeid

<u>Overtakelse og reklamasjoner</u>

Styret konstituerte seg 13. mai 2024, to uker før de første leilighetene ble overtatt i sameiet. Styret har representert sameiet ved overtakelsen av alle tre bygg, samt garasjeanlegget og uteområdet.

Det gjenstår 5 leiligheter som ikke er innflyttet. Av disse er en leilighet enda ikke solgt pr 10.4.25.

Overleveringen har vært tidkrevende og krevd tett oppfølging. Ved overtakelsen ble det registrert 54 reklamasjonspunkter, og i etterkant har styret meldt inn ytterligere 49 saker. Styret har hatt hyppig dialog med utbygger og tredjeparter for utbedring av disse reklamasjonene. Noen saker har vært mer omfattende enn andre, og selv om de fleste nå er løst, gjenstår det fortsatt enkelte punkter knyttet til belysning, vannlekkasjer og energisystemet. Noen vil også følges opp ved ettårsbefaringen.

For å lette innflytningsprosessen og beskytte heisene forlenget styret avtalen om heisbeskyttere under hoveddelen av innflytningen. For å sikre gunstige innkjøpsbetingelser for beboerne og imøtekomme kravet til form og farge, har styret forhandlet frem en rammeavtale for screens som gjelder frem til sommeren 2025. Før sommerferien ble det også installerte ekstra sikkerhetsbeslag på boddørene og inngått nødvendige driftsavtaler.

Styremøter

Styret har i perioden avholdt 14 styremøter. Blant de viktigste sakene som har vært behandlet er gjennomgang og godkjennelse av styringsdokumenter for styrets og sameiets drift, reforhandling av avtaler, oppfølging av reklamasjoner, kostnadskutt og tiltak for å redusere driftskostnader.

Styret har også jobbet aktivt med utfordringene knyttet til driftsavbrudd på parkeringsflåten, bedre skilting til byggene og regulering av parkering på internområdene.

Drifts- og serviceavtaler

Tidlig i fjor sommer inngikk styret viktige driftsavtaler for sameiets infrastruktur. Gjennom høsten har styret brukt betydelig tid på å revidere avtalene som ble overtatt fra Skanska, noe som har resultert i både oppsigelser og nye avtaler der det har vært nødvendig.

· Serviceavtaler er inngått for alle områder der det er påkrevd av lovverk, forsikringsselskapet eller garantivilkår, eksempelvis for heis, sprinkler- og brannvarslingsanlegg.

· Driftsavtaler er inngått der det har vært hensiktsmessig, blant annet for vaktmestertjenester, renhold og filterbytte. Noen avtaler inngått av Skanska har imidlertid lange bindingstider som begrenser handlingsrommet vårt, for eksempel med Lyse Energi og Lyse Lading.

· Forretningsfører og forsikring er store utgiftsposter, og vi startet tidlig arbeidet med å vurdere alternative løsninger. Dette resulterte til slutt i bytte av begge tjenester.

Dette arbeidet har gitt en årlig besparelse på over 700 000 kroner.

Styrets løpende arbeid

En stor del av styrets innsats skjer i det daglige, gjennom kontinuerlig oppfølging av sameiets drift og beboernes behov. Dette innebærer blant annet:

· Besvarelse av e-poster og telefonhenvendelser

· Dialog med leverandører og tjenesteytere

· Håndtering av praktiske forhold knyttet til eiendommen og leilighetene

· Reklamasjoner

· Intern kommunikasjon mellom styremedlemmene via e-post, telefon og digitale plattformer for å sikre rask saksbehandling

· Felles informasjon til beboere

· Budsjettprosess og økonomistyring

· Oppfølging av HMS-krav

· Opplæring i bruk av parkeringsflåten for å redusere feilbruk og kostbare skader

· Løpende dialog med beboere for å finne gode løsninger på ulike saker

· Instruksjon i bruk av heis og automatiske dører, som forårsaket driftsproblemer i begynnelsen

· Etablering av forbruksmålere for fjernvarme, som manglet ved overtagelse.

Dette arbeidet skjer kontinuerlig og krever både tid og engasjement, med mål om å sikre en velfungerende og kostnadseffektiv drift av sameiet.

Sosiale tiltak og bomiljø

I begynnelsen av oktober ble det arrangert et uformelt treff ved utekjøkkenet, organisert med frivillig innsats fra beboerne. Dette ble en hyggelig anledning for beboerne til å møtes, bli kjent og styrke fellesskapet. Arrangementet ble godt mottatt, og det er et godt eksempel på hvordan frivillig engasjement kan bidra til et bedre bomiljø.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er inngått avtaler for regelmessig vedlikehold som infrastruktur, vaktmestertjenester og grøntanlegg.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Intet vesentlig

Kommende 5-års periode

Kontinuerlig benchmarking av eksterne avtaler med tanke på å holde kostnader så lave som mulig.

Det planlegges utarbeidet en vedlikeholdsplan i samarbeid med teknisk avdeling i ABBL. Dette arbeidet er påbegynt.

Oppbygging av vedlikeholdsfond presenteres for årsmøtet 2026.

Styret i Fagerlunden Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

FAGERLUNDEN BOLIGSAMEIE UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 933 552 314, KUNDENR. 165

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 07.03.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	1 878 250	2 775 000
Ladeinntekter EL-bil		27 384	0
Andre inntekter	3	50 211	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 955 845**	**2 775 000**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-20 000
Styrehonorar		0	-81 000
Revisjonshonorar	4	-12 125	-12 000
Forretningsførerhonorar		-59 039	-102 000
Drift og vedlikehold	5	-281 615	-678 000
Forsikringer		-117 358	-200 000
Kommunale avgifter	6	-407 281	-540 000
Energi/fyring	7	-113 221	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 116	-272 000
Andre driftskostnader	8	-215 083	-401 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 353 838**	**-2 456 000**
DRIFTSRESULTAT		**602 007**	**319 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	9	2 733	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 733**	**0**
ÅRSRESULTAT		**604 740**	**319 000**
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		604 740	

FAGERLUNDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 933 552 314, KUNDENR. 165

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 435
Forskuddsbetalte kostnader		30 419
Driftskonto OBOS-banken		659 960
Sparekonto OBOS-banken		1 175
SUM OMLØPSMIDLER		**701 989**
SUM EIENDELER		**701 989**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		604 740
SUM EGENKAPITAL		**604 740**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 197
Leverandørgjeld		39 588
Annen kortsiktig gjeld	10	25 463
SUM KORTSIKTIG GJELD		**97 248**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**701 989**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Bærum, 26.03.2025
Styret i Fagerlunden Boligsameie

Ivar Halset | Anette Halvorsen Aarset | Christopher Ødegaard

Borghild Barth-Heyerdahl Roald | Stein-Eirik Raae

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøkfordelt	1 272 329
Startkapital	316 800
Bredbånd/TV	152 306
Parkering	122 273
Felleskostnader likt fordelt	14 542
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 878 250**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Startkapital	50 176
SUM ANDRE INNTEKTER	**50 211**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-55 086
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-198
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 114
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 235
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-119 981
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-281 615**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-304 962
Renovasjonsavgift	-102 319
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-407 281**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-63 216
Fjernvarme	-50 005
SUM ENERGI / FYRING	**-113 221**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-135 043
Renhold ved firmaer	-47 045
Snørydding	-24 015
Andre fremmede tjenester	-800
Andre kontorkostnader	-1 037
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-1 474
Velferdskostnader	-2 568
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-215 083**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	1 927
Andre renteinntekter	806
SUM FINANSINNTEKTER	**2 733**

NOTE: 10
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-25 463
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-25 463**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542586172

Dokument

0165 Fagerlunden Boligsameie - regnskap til signering
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-26 12:46:17 CET (+0100) av Ida Evjen (IE)
Ferdigstilt den 2025-03-26 17:04:58 CET (+0100)

Initiativtaker

Ida Evjen (IE)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ida.evjen@obos.no

Underskriverne

Stein Raae (SR)
stein@raae.org
+4791339806

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Stein-Erik Raae"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-12-12 11:36:38 CET (+0100)
Signert 2025-03-26 13:01:50 CET (+0100)

Christopher Ødegaard (CØ)
cristobal.hollin@live.com
+4741574299

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Christopher Haller"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-09-30 10:18:01 CEST (+0200)
Signert 2025-03-26 12:48:28 CET (+0100)

Anette Halvorsen Aarset (AHA)
anetteaarset@gmail.com
+4748012276

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Anette Halvorsen Aarset"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-09-18 14:04:43 CEST (+0200)
Signert 2025-03-26 12:51:28 CET (+0100)

Ivar Halset (IH)
ivar.halset@hotmail.com
+4740028121

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Ivar Halset"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-09-03 08:37:58 CEST (+0200)
Signert 2025-03-26 15:16:57 CET (+0100)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542586172

Borghild Roald (BR)
borghild.roald@medisin.uio.no
+4795085835

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Borghild Barth-Heyerdahl Roald"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-01-20 15:07:18 CET (+0100)
Signert 2025-03-26 17:04:58 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

Til årsmøtet i Fagerlunden Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerlunden Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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.

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Husordensregler for Fagerlunden Boligsameie

Vi er sammen om å holde eiendommen i god stand. Men styret er øverste instans når det gjelder håndhevelse av husordensreglene. Styret kan gi midlertidige husordensregler. Disse må eventuelt vedtas på neste sameiermøte.

Bruk av boligseksjonen

- I alminnelighet skal det være ro på området mellom kl 23 – 07. Helger og helligdager til kl 09.
- Det skal varsles om fest eller arbeid som kan være til sjenanse for naboer.
- Fastmonterte installasjoner på terrasser og balkonger som påvirker bebyggelsens utseende skal ikke monteres. Unntaksvis kan dette tas opp med styret.
- Screens skal være av samme type og farge som eksisterende.
- På terrasser og balkonger kan det bare brukes gass eller elektrisk grill. Kullgrill og vedpeis er ikke tillatt.
- Parasoller skal ha nøytral farge.
- Tekstiler som dyner, tepper, håndklær og klesvask skal i hovedsak ikke henges over balkongkanten.
- Sluk på balkong må renses regelmessig og må ikke tildekkes.
- Dyrehold er tillatt. Dette må ikke i urimelig grad sjenere andre.
- For å hindre rotter og mus er mating av fugler forbudt. Fuglenek må ikke settes opp.
- Brann og eksplosjonsfarlige gjenstander (propanbeholder, bensinkanner o.l.) er ikke tillatt å oppbevare i boder under bakkeplan p.g.a eksplosjonsfare.
- Gjenstander (papp, klær o.l) som kan føre til fukt, må i kjellerboden opp fra gulv og ut fra vegg. Dette for å unngå fuktsopp og mugg, samt småkryp som skjeggkre. Det må ikke oppbevares i papp, men i plast eller metallbokser.
- Ved utleie skal seksjonseier underrette styret om leietagers navn og egen ny adresse. Utleier har ansvar for leietagers eventuelle skader på fellesområder.
- Navnskilt på postkasser og inngangsdører skal utformes slik styret bestemmer.
- Det er ikke tillatt å bytte lås i egen ytterdør eller å montere ekstra sikkerhetslås. Dette er et krav fra brannvesenet.

Bruk av fellesområder

Fellesområder er areal som ikke tilhører en seksjon, som f.eks inngangsparti, heis, trapperom og uteområder.

- Man skal ikke sette private ting som f.eks sko, ski, sykler, o.l på fellesområder utover der det er tilrettelagt for det.
- Beboerne plikter å verne om trær, plener og ytre anlegg.
- Vask av bil på fellesområdene og i garasjen er ikke tillatt.
- Røyking er forbudt innendørs i fellesområder, samt uteområder ved inngangspartiene. Røyking skal skje i tilbørlig avstand fra vinduer og ventilasjonsluker, og skal ikke være til urimelig sjenanse. Sigarettstumper skal ikke etterlates på fellesområder.
- Nedgravde avfallscontainere er plassert ved innkjøring til garasjen mellom bygg A og B. Sortering av husholdningsavfall må skje i henhold til Bærum kommunes retningslinjer. Spesialavfall må den enkelte beboer fjerne selv.
- Det er ikke lov å benytte skotøy med brodder inne i bygningenes fellesområder.

- Garasjen er kun for motorkjøretøy og eventuelt sykler, innenfor definert plass.
  Det er ikke tillatt å lagre andre private gjenstander i garasjen.
- Lek og unødig opphold i garasjen er ikke tillatt av hensyn til sikkerheten.
- Flåteparkering:
  Biler som parkeres på flåten skal ha alle fire hjulene på aluminiumsområdet. Det skal ikke parkeres på det svarte oppkjøringsfeltet. Ellers kommer flåten ut av balanse og skader kan oppstå. De med flåteparkering har ansvaret for at dette blir overholdt på egen plass.
- Når man kjører gjennom flåten inn til innerste parkeringsone må det ikke kjøres på flåtens gummilister. Disse inneholder følere som er kritiske for at flåten skal fungere.

Sikkerhet

- Beboerne plikter å påse at inngangsdører og garasjeport er lukket og låst samt at uvedkommende ikke slipper inn i bygningene.
- Alle beboere må sette seg inn i sameiets HMS-regler og etterleve disse.
  Styret har utarbeidet en sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Denne skal fylles ut årlig og returneres styret.
- Dersom det er behov for ha heisdørene åpne over noe tid må nøkkelen på styringspanelet vris mot høyre. Husk å sette nøkkelen i ordinær posisjon når dørene igjen skal lukkes. Dørene må ikke holdes åpne ved fysisk makt, eller ved at noe settes foran dem.
- Det er viktig å passe på at det ikke ligger grus i skinnesporet til heisdøren – det vil hindre at dørene går igjen.
- Er det behov for at inngangsdøren skal stå åpen over noe tid, må den elektriske lukkemekanismen kobles ut. Dette gjøres ved å trykke bryteren fra 1 til null. Bryteren er plassert over døren på styringsboksens høyre kortside. Døren kan da holdes åpen ved at det settes noe foran den. Husk å sette bryteren tilbake på 1 når døren igjen skal lukkes automatisk.
  Det samme gjelder døren fra heisen og inn til garasjen.

Husordensregler for Fagerlunden Boligsameie

Vi er sammen om å holde eiendommen i god stand. Men styret er øverste instans når det gjelder håndhevelse av husordensreglene. Styret kan gi midlertidige husordensregler. Disse godkjennes eventuelt på neste årsmøte.

Styret og sameierne
All kommunikasjon med styret skal skje gjennom skriftlig henvendelse via styremailen. Kommunikasjon fra styret til beboere skjer via portalen i ABBL og alle oppfordres derfor til å aktivt benytte seg av denne. Portalen kan også benyttes for kommunikasjon mellom beboerne(Portaler).

Bruk av boligseksjonen

- I alminnelighet oppfordres det til ro på området mellom kl. 23 – 07. Helger og helligdager til kl. 09.
- Det bør varsles om fest eller arbeid som kan være til sjenanse for naboer.
- Fastmonterte installasjoner på terrasser og balkonger som påvirker bebyggelsens utseende skal ikke monteres. Unntaksvis kan dette tas opp ved skriftlig henvendelse til styret.
- Screens skal være av samme type og farge som eksisterende og skal monteres slik at de ikke endrer fasadeinntrykket (dvs at de ikkje går nedover vinduskarmene).
- På terrasser og balkonger kan det bare brukes gass eller elektrisk grill. Kullgrill og vedpeis er ikke tillatt.
- Parasoller oppfordres å ha nøytral farge.
- Tekstiler som dyner, tepper, håndklær og klesvask skal i hovedsak ikke henges over balkongkanten.
- Sluk på balkong må renses regelmessig og må ikke tildekkes.
- Dyrehold er tillatt. Dette må ikke i urimelig grad sjenere andre.
- For å hindre rotter og mus er mating av fugler forbudt. Fuglenek må ikke settes opp.
- Brann og eksplosjonsfarlige gjenstander (propanbeholder, bensinkanner o.l.) er ikke tillatt å oppbevare i boder under bakkeplan p.g.a. eksplosjonsfare.
- Gjenstander (papp, klær o.l.) som kan føre til fukt, må i kjellerboden opp fra gulv og ut fra vegg. Dette for å unngå fuktsopp og mugg, samt småkryp som skjeggkre. Det må ikke oppbevares i papp, men i plast eller metallbokser.
- Ved utleie skal seksjonseier underrette styret om leietagers navn og egen ny adresse. Utleier har ansvar for leietagers eventuelle skader på fellesområder.
- Navneskilt på postkasser og inngangsdører skal utformes slik styret bestemmer.
- Det er ikke tillatt å bytte lås i egen ytterdør eller å montere ekstra sikkerhetslås. Dette er et krav fra brannvesenet.

Bruk av fellesområde

Fellesområder er areal som ikke tilhører en seksjon, som f.eks. inngangsparti, heis, trapperom og uteområder.

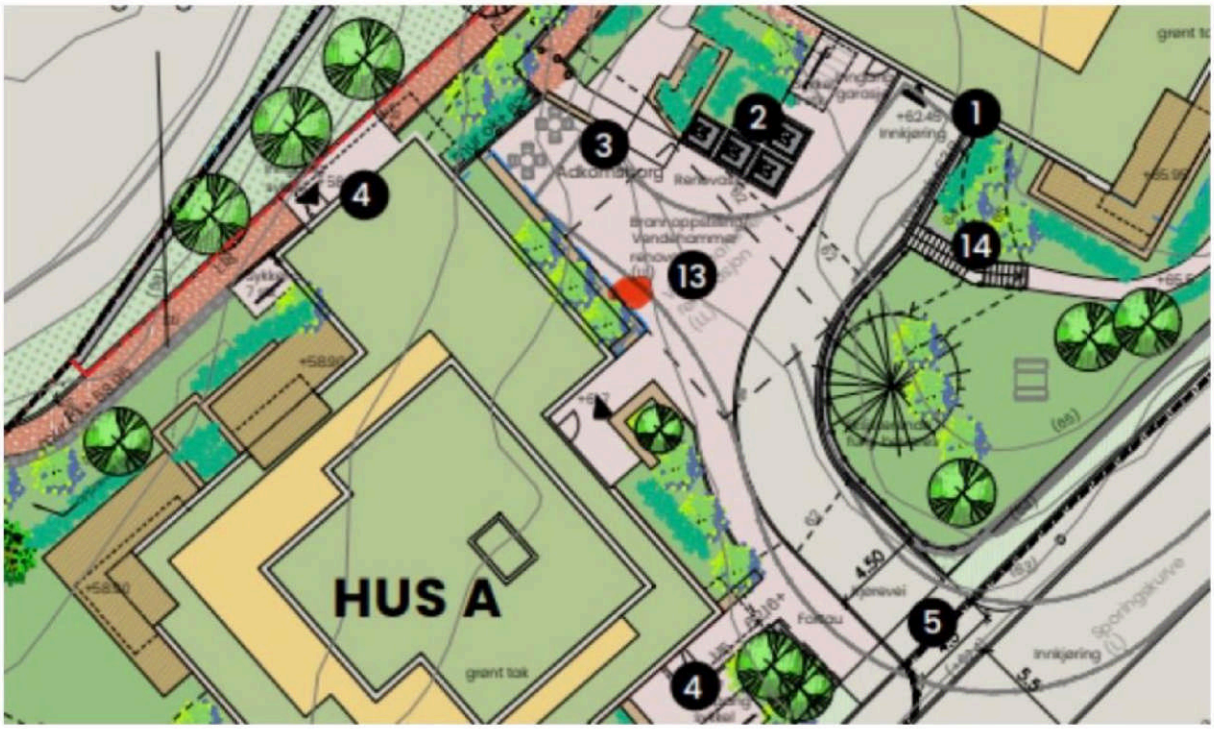
- Skade på sameiets område skal varsles utan opphold. Skadeforvolder vil bli holdt ansvarlig for påført skade. Vanligvis vil dette dekkes over den enkeltes hus/bilkaskoforsikring.
- Man oppfordres til å ikke sette private ting som f.eks. sko, ski, sykler, o.l. på fellesområder utover der det er tilrettelagt for det
- Beboerne plikter å verne om trær, plener og ytre anlegg.
- Vask av bil på fellesområdene og i garasjen er ikke tillatt.
- Maksimumshøyde på beplantning på veranda/verandakasse skal være 150 cm fra verandahøyde. Om dette ikke overholdes gis vaktmester rett til å beskjære beplantning til maksimum høyde for seksjonseiers kostnad.

- Røyking er forbudt innendørs i fellesområder, samt uteområder ved inngangspartiene. Røyking skal skje i tilbørlig avstand fra vinduer og ventilasjonsluker, og skal ikke være til urimelig sjenanse. Sigarettstumper skal ikke etterlates på fellesområder.
- Nedgravde avfallscontainere er plassert ved innkjøring til garasjen mellom bygg A og B. Sortering av husholdningsavfall må skje i henhold til Bærum kommunes retningslinjer. Spesialavfall må den enkelte beboer fjerne selv. Det skal ikkje plasseres avfall ved siden av avfallscontainerne.
- Fliser, tepper og linoleum i fellesområder skades av skotøy med brodder. Det er derfor ikke lov å benytte skotøy med brodder inne i bygningenes fellesområder.
- Garasjen er kun for motorkjøretøy og eventuelt sykler, innenfor definert plass.
- Det er ikke tillatt å lagre andre private gjenstander i garasjen.
- Lek og unødig opphold i garasjen er ikke tillatt av hensyn til sikkerheten.
- Boligsameiet har 3 tilgjengelige HC plasser. Retningslinjer for dokumentasjonskrav iht vedtektene for allokering av disse plassene er angitt i egne retningslinjer som ligger på portalen.
- Flåteparkering: Biler som parkeres på flåten skal ha alle fire hjulene på aluminiumsområdet. Det skal ikke parkeres på det svarte oppkjøringsfeltet. Ellers kommer flåten ut av balanse og skader kan oppstå. De med flåteparkering har ansvaret for at dette blir overholdt på egen plass.
- Når man kjører inn til innerste parkeringssone må det ikke kjøres på flåtens gummilister. Disse inneholder følere som er kritiske for at flåten skal fungere. Oppstår det skade på parkeringsanlegget vil skadevolder bli holdt ansvarlig.
- Beboerne plikter å påse at inngangsdører og garasjeport er lukket og låst samt at uvedkommende ikke slipper inn i bygningene.
- Alle beboere må sette seg inn i sameiets HMS-regler og etterleve disse.
- Styret har utarbeidet en sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Denne skal fylles ut årlig og returneres styret.
- Dersom det er behov å for ha heisdørene åpne over noe tid må nøkkelen på styringspanelet vris mot høyre. Husk å sette nøkkelen i ordinær posisjon når dørene igjen skal lukkes, for at heisen igjen skal kunne fungere normalt. Dørene må ikke holdes åpne ved fysisk makt, eller ved at noe settes foran dem.
- Det er viktig å passe på at det ikke ligger grus i skinnesporet til heisdøren – det vil hindre at dørene går igjen.
- Er det behov for at inngangsdøren skal stå åpen over noe tid, må den elektriske lukkemekanismen kobles ut. Dette gjøres ved å trykke bryteren fra 1 til null. Bryteren er plassert over døren på styringsboksens høyre kortside. Døren kan da holdes åpen ved at det settes noe foran den. Husk å sette bryteren tilbake på 1 når døren igjen skal lukkes automatisk.

  Det samme gjelder døren fra heisen og inn til garasjen.

- Alle skal raskt melde fra til styret om skade de har forvoldt eller som de ser på fellesområdet.

10.4.25


HUS A
grønt tak
1
2
3
4
5
13
14
Innkjøring
Sportsgarasje
Fortau
4.50

Budsjett 2025

259 - Fagerlunden Boligsameie

Inntekter			
3601	Felleskostnader bolig		2 165 600,00
3601	Felleskostnader likt fordelt		33 000,00
3610	Garasjeinntekter		270 600,00
3615	Bredbånd/TV		280 100,00
3629	Ladeinntekter EL-bil		36 700,00
		Sum inntekter	**2 786 000,00**
Utgifter			
5330	Styrehonorar		175 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift		25 000,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.		492 000,00
6330	Vaktmestertjenester		136 000,00
6340	Lys, varme, energi		150 000,00
6360	Renhold		167 000,00
6391	Løpende drifts og serviceavtaler lokaler (Heis)		70 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger		181 000,00
6610	Reparasjon og vedlikehold garasje		208 625,00
6620	Reparasjon og vedlikehold uteområde		214 000,00
6701	Honorar revisjon		12 000,00
6710	Forretningsførerhonorar		130 560,00
6790	Annen fremmed tjeneste		70 000,00
6940	Porto og andre forsendelseskostnader		5 000,00
6980	Elektroniske fellesavtaler		282 000,00
7450	Kontingent boligbyggelaget		500,00
7500	Forsikringspremie		240 000,00
7770	Bank og kortgebyrer		3 000,00
		Sum utgfiter	**2 561 685,00**
		Resultat	**224 315,00**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Fagerlunden Boligsameie torsdag 24.04.2025 kl. 17:00
Sted: Salen på Bekkestua Bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Jan-André Fossby-Andersen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Jan-André Fossby-Andersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 36 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 36 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Jan-André Fossby-Andersen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Bjørn Walther.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Det ble foreslått av Hilde Håve at sak 6.1 skulle behandles etter sak 6.2.

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent med endringen som foreslått av Hilde Håve, at sak 6.2 behandles før sak 6.1.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret har gjennomført et omfattende arbeid siden konstitueringen i mai 2024. Vi har håndtert overtakelsen av alle bygg, garasjeanlegg og uteområder, samt fulgt opp over 100 reklamasjonspunkter i tett samarbeid med utbygger og tredjeparter. Styret har også gjennomført månedlige styremøter, hvor viktige beslutninger som reforhandling av avtaler og kostnadsreduksjon er blitt behandlet. Ved å bytte forretningsfører og forsikringsselskap, samt inngå flere driftsavtaler, har vi oppnådd en årlig besparelse på over 700 000 kroner. I tillegg har vi kontinuerlig fulgt opp beboernes behov, reklamasjoner og praktiske forhold, og arbeidet for et godt bomiljø. Styret har lagt et solid grunnlag for fremtidig drift, og vårt arbeid har resultert i både økonomiske besparelser og en velfungerende hverdag for sameiet.

Vedtak:

Styret får kr 175.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Styrehenvendelser

Styret oppfordrer til at henvendelser til styret sendes skriftlig via e-post, slik at vi sikrer god oppfølging, sporbarhet og en ryddig arbeidsfordeling.

For uformelle spørsmål eller småsaker er det selvfølgelig greit å ta kontakt muntlig, men styret ber om at viktige saker eller saker som ønskes behandlet, sendes på e-post for å ha en felles historikk. Ved akutte situasjoner som krever rask respons, kan styret kontaktes direkte.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Beboerportal

Styret oppfordrer alle beboere til å bruke vår beboerportal ABBL, som er sameiets hovedkanal for informasjon. Per i dag benytter kun rundt 50 % av beboerne portalen, og vi ber om at alle tar den i bruk for å holde seg oppdatert på viktige beskjeder, dokumenter og saker som angår sameiet. Alle beboere har et ansvar for å holde seg informert, og vi anbefaler derfor jevnlig sjekk av portalen for nyheter og oppdateringer.

Appen kan lastes ned på telefon, den heter ABBL. Alternativt kan en logge inn via PC på https://abbl.bbl.no/portal. Varslinger om oppslag etc. kan settes opp ved behov. Hvis du ikke får det til, spør en god nabo. Generell informasjon vil ikke lenger formidles via e-post.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.3 Brannøvelse

Det ble avholdt brannøvelse den 11.03.25. Den ga oss verdifull erfaring med testing av anlegget og styret vil foreta en ny test for å sjekke at de feil som ble oppdaget 11.3.25 er løst. Nærmere informasjon blir gitt når dette vil skje og det vil ikke bli behov for å forlate leilighetene ved denne testingen.

Planen er å gjennomføre denne i et kortest mulig tidsintervall for å skape minst mulig forstyrrelser for den enkelte.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.4 Godkjennelse av reviderte husordensregler

Husordensreglene ble opprinnelig utarbeidet av Skanska/utbygger i samsvar med gjeldende lover og vedtekter for sameiet. Styret har gjort enkelte presiseringer i reglene for å tilpasse dem bedre til sameiets behov og for å sikre et godt og trygt bomiljø for alle beboere.

Ingen endringer er gjort som avviker fra praksis i nabosameiene. De reviderte reglene vedlegges innkallingen til årsmøtet for godkjenning.

Under behandlingen av saken var det flere kommentarer til punktet om foreslått maksimum høyde på beplantning; "maksimum høyde på beplantning på veranda/ verandakasse skal være 150 cm fra verandahøyde. Om dette ikke overholdes gis vaktmester rett til å beskjære beplantning til maksimum høyde for seksjonseiers kostnad".

På bakgrunn av kommentarene endret styret punktet til følgende:
"Oppfordres til at maksimum høyde på beplantning på veranda/verandakasse skal være 150 cm fra verandahøyde."

Vedtak:

Årsmøtet godkjente de reviderte husordensreglene med endringen av punktet om maksimum høyde på beplantning på veranda/verandakasse.

5.5 Forslag om opphør av varamedlemmer, vedtektene pkt. 8

Saken utgikk og ble ikke behandlet på årsmøtet.

I dag velges varamedlemmer for ett år, jf. gjeldende vedtekter:

8-1 (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Sameiet har per i dag **fem styremedlemmer**, noe styret anser som tilstrekkelig for å sikre kontinuitet og stabil drift. Erfaring tilsier at behovet for varamedlemmer fremover er lite, og styret foreslår derfor å fjerne ordningen med varamedlemmer fra vedtektene. Dersom forslaget om fjerning av varamedlemmer ikke vedtas, må det gjennomføres en valgprosess for å velge **to varamedlemmer** for kommende periode. Valgprosessen skal følge de samme retningslinjene som for øvrige styremedlemmer, og varamedlemmene velges for ett år.

Som følge av at saken utgikk, fordi den ble trukket av styret, ble det ikke fattet noe vedtak i saken.

Vedtak:

.

5.6 Godkjennelse av videoovervåkning i garasjeanlegget

I løpet av det korte året som sameiet har eksistert har sameiet opplevd innbruddsforsøk, tyveri og uønskede personer som har skaffet seg tilgang til sameiet.

Styret ønsker derfor å etablere videoovervåkning i garasjeanlegget, inngangspartiene og sykkelbodene for å øke sikkerheten. Formålet er å beskytte mot innbrudd, tilgang fra uvedkommende, hærverk og øvrig skade på sameiets eiendom. Dette tiltaket anser styret som viktig for å sikre felleseiendommene og øke tryggheten for beboerne.

Den økonomiske rammen for installasjon, montering og annet er anslått til kr. 200 000. Dette beløpet er en engangsinvestering og et foreløpig maksimum estimat, men styret vil arbeide for å finne de mest kostnadseffektive og ansvarlige løsningene for å dekke behovet for videoovervåking. Anlegget vil møte alle krav som loven stiller til slike installasjoner. Styret vil bruke nødvendig tid på å vurdere ulike alternativer.

Styret ønsker å behandle denne saken i to deler, hvor del 1 gjelder det prinsipielle og del 2 gjelder det økonomiske.

Vedtak:

1. Årsmøtet gir prinsipiell godkjennelse til etablering av videoovervåkning i garasjeanlegget, inngangspartiene og sykkelbodene, med 2/3 flertall.

2. Årsmøtet godkjente en økonomisk ramme på kr. 200 000 for installasjon og montering av videoovervåkningen.

6. Saker fra beboere

6.1 Ureglementert bruk av plassen mellom hus A og B. Forslagsstiller: Hilde Håve

Plassen mellom hus A og B er forbeholdt til oppstillingsplass for brannbil og snuhammer for renovasjonsbiler. Det er som alle vet ikke tilrettelagt for gjesteparkering i Fagerlunden, allikevel brukes plassen mellom hus A eller B til parkering både for egne beboere og gjester til alle tre hus og det er inn og utkjøring på plassen hele døgnet. Dette er ikke forenlig med det plassen er øremerket til.

I tillegg til ureglementert parkering er det særlig sjenerende for naboer med soverom ut mot plassen i hus A når det parkeres og kjører biler inn og ut på kveldstid, natt og tidlig morgen. Dette er gjerne budbiler, taxier og andre med korte ærender. Det er ikke nødvendig at disse bruker plassen da det er tilstrekkelig med areal for å stanse og snu uten å kjøre inn.

En mulighet for å få bukt med dette er å sette opp en bom som kun renovasjon og brannvesen har tilgang til. En annen og langt hyggeligere løsning som vil bedre situasjonen betraktelig, er å sette opp et fysisk hinder fra hushjørnet/eksisterende mur og to-tre meter ut på plassen. Dette vil heve terskelen for inn og utkjøring og også ureglementert parkering, da man blir "tvunget" til å parkere nærmere søppelanlegget.

Et slikt fysisk hinder vil ikke være til hinder for renovasjon (se markert snuhammer på kart) og heller ikke for oppstilling av brannbil. Fysisk hindring kan være en flyttbar stor blomsterkasse, sykkelstativ eller lignende. Området mot mur kan også brukes til lagring av snø slik styret har uttrykt ønske om.

Hilde Håve trakk saken under årsmøtet som følge av sak 6.2 ble vedtatt.

Vedtak:

.

6.2 Plasser for korttidsparkering. Forslagsstiller: Anne Stray

Det er et behov for noen oppmerkede plasser for korttidsparkering som ikke er til sjenanse for leilighetene i første etasje og ikke i veien for utrykningskjøretøy og søppeltømming.

NB! Ikke gjesteparkeringsplasser, kun korttid som f.eks varelevering, henting/bringing, taxi, rengjøring/hjemmehjelp.

Anne Stray og Hilde Håve meldte seg som personer til gruppen på tre personer.

Vedtak:

17 stemmer for, 14 stemmer mot.

Det ble vedtatt at det nedsettes en gruppe på tre personer som lager en plan for hvor på området dette er mulig å få til.

7. Valg av revisor

Vedtak:
KPMG A/S ble valgt som boligsameiets revisor.

8. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Christopher Haller Ødegaard ble valgt som ny styreleder for en periode på 2 år.

9.2 Valg av styremedlem

Styret foreslår Sebastian Christensen i A202 som nytt styremedlem, basert på hans relevante erfaring og tekniske kompetanse. Valget vil gjennomføres i henhold til de gjeldende reglene, og øvrige medlemmer kan fremme alternative kandidater.

Under årsmøtet fremmet Helge Stray benkeforslag om en ny kandidat, Tor Bratengen, som motkandidat til Sebastian Christensen. Det ble stemt over Tor Bratengen (med 13 stemmer) og Sebastian Christensen (med 20 stemmer).

Vedtak:
Anette Halvorsen Aarset - valgt for 2 år. (forlenges med ett år)

Sebastian Christensen - valgt for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Saken utgikk og ble ikke behandlet på årsmøtet, da det ikke skulle velges varamedlemmer.

Vedtak:

.

9.4 Valg av medlemmer til valgkomite

Styret forslår at årsmøtet velger en valgkomite for valgperioden som skal bestå av 2 personer fra sameiet. Valgkomiteen svarer til årsmøtet. Valgperioden foreslås til 2 år.

Styret innstiller Stein Raae og Jorunn Spildo som kandidater til valgkomiteen.

Vedtak:
Jorunn Spildo og Stein Raae ble valgt som årsmøtets representanter til valgkomiteen.

Hvor ikke noe annet fremgår av protokollen, var alle vedtak enstemmige.

Årsmøtet ble avsluttet kl. 18:32.

Protokoll for Fagerlunden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan-André Fossby-Andersen (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Jan-André Fossby-Andersen (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Bjørn Walther (sign.)	06.05.2025

Fagerlunden Garasjesameie

Til eiere i Fagerlunden Garasjesameie / Seksjon 55

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Fagerlunden Garasjesameie

Tid: Onsdag 05.11.2025 kl. 17:00
Sted: Bekkestua Bibliotek

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Kommunikasjon med styret – til orientering og anmodning

3 Reklamasjon parkeringsanlegg – vurdering og videre fremdrift

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

28.10.2025

Med vennlig hilsen
Fagerlunden Boligsameie
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Fagerlunden Garasjesameie

Tid: Onsdag 05.11.2025 kl. 17:00
Sted: Bekkestua Bibliotek

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Kim-Andre Nikolaisen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Kim-Andre Nikolaisen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Ivar Halset

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Kommunikasjon med styret – til orientering og anmodning

Styret har et omfattende arbeid som pågår ved siden av fulltidsstillinger og behandler en rekke saker på løpende basis. Dette er typisk drift, vedlikehold, økonomistyring, dialog med tredjeparter og forretningsfører, samt oppfølging av sikkerhet og tekniske anlegg. Før sommeren var arbeidet særlig rettet mot ettårs-befaringer for å sikre at reklamasjoner ble opprettholdt samt garasjeanlegget som vi fortsatt bruker veldig mye tid og ressurser på. Det avholdes også styremøter på månedlig basis, som medfører en del forberedelser og etterarbeid.

I tillegg til alminnelig drift mottar styret en rekke henvendelser fra beboere. Dette kan være alt fra ønsker fra den enkelte, klager eller forhold som berører flere i sameiet eller hele sameiet. Dette er ressurskrevende, og til illustrasjon har styret fra og med mai mottatt opp mot 800 eposter. Nesten halvparten er fra beboere.

Styret ønsker å ha en positiv og god dialog med alle, og forsøker å svare opp fortløpende. Styret ber imidlertid om at den enkelte vurderer viktigheten av henvendelsen og også henvendelsens art. Styret har for eksempel ikke ressurser til å benytte mye tid på ønsker fra den enkelte som ikke berører sameiet som sådan eller flere sameiere. Videre anmoder styret om at man vurderer form og innhold på kommunikasjon med styret. Det er forståelse for at den enkelte oppfatter at egen sak haster, mens styret som nevnt sitter på en stor portefølje hvor vi må prioritere etter viktighet. Styret ber om forståelse for at styreverv er frivillig hvorav mange av oss har fulltidsjobb ved siden av og vi legger ned betydelig innsats for fellesskapet.

Form og innhold på kommunikasjon med styret er også viktig. Styret ønsker en fruktbar

dialog, men tonen og retorikk i enkelte e-poster styret mottar, oppfattes ikke konstruktivt og er veldig krevende. Personer i styret er valgt av årsmøtet og har dermed sameiernes tillit. I den utstrekning slik tillit ikke foreligger, er prosessen at det velges nytt styre i årsmøte.

Utviklingen i kommunikasjon med styret medfører at enkelte styremedlemmer vil vurdere å stille sin stilling til disposisjon. Enten ved ordinært årsmøte i april 2026, eller tidligere. Dette gjelder styreleder Christopher, styremedlem Anette og styremedlem Sebastian. I praksis kan det føre til at hele styret er på valg til våren.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Reklamasjon parkeringsanlegg – vurdering og videre fremdrift

Tidslinje og bakgrunn – Flåteanlegget

Parkeringssystemet DE-Park ble overlevert direkte til beboerne ved innflytting, før styret var konstituert. Kort tid etter overtakelse, tidlig sommeren 2024, oppsto de første feilene på flåtene. Sensorene viste seg å være svært sårbare, og systemet fungerte ikke som forventet under normal bruk. I etterkant har det også vist seg at alle motorene må repareres.

Den 22. august 2024 åpnet styret en reklamasjon på parkeringsanlegget overfor Skanska. Denne ble avvist, med begrunnelse om at skadene skyldtes brukerfeil, og med referanser til systemer som dørtelefon og komfyrvakt, hvor "evne og vilje til å lære" ble vektlagt. Styret mente seg helt uenig i vurderingen og ba om at saken skulle holdes åpen, men dette ble ikke innvilget (se vedlegg 1 og 2).

Vi kan også legge til at sameiet totalt har betalt over 80.000 kr til Parking Solution for utrykning og igangsettelse av anlegget i perioden fra overtakelse til sommeren 2025.

Gjennom sommeren 2025 trykket vi på underleverandør som gjelder utbedringer av kjente skader på anlegget og mottok da opplysninger om store sikkerhetshull. På bakgrunn av dette ble det besluttet å stenge flåtene inntil nødvendige reparasjoner kunne gjennomføres. Den 12. august 2025 sendte styret en ny melding til Skanska, hvor det ble informert om stengt flåte og bedt om gjenåpning (se dialog vedlegg 2). Skanska bidro kun med å forsøke å få fortgang hos underleverandør, uten at dette hadde betydelig effekt.

Etter dette ble det gjennomført en full gjennomgang av parkeringsanlegget med Parking Solution (se vedlegg 3), som avdekket feil på nærmest samtlige flåter. Styret mottok et pristilbud på reparasjoner (se vedlegg 4). Før tiltak ble igangsatt, ble Skanska gitt en ny mulighet til å utbedre systemet selv, men de takket nei (se vedlegg 5). Vi ble veiledet av advokaten i ABBL gjennom prosessen og uttalelsen ble mottatt på e-post (se vedlegg 6). Styret måtte derfor igangsette reparasjonene selv, og per dags dato er ca. 55 % av den estimerte kostnaden allerede betalt.

Parallelt har styret, i likhet med flere beboere, sendt en formell klage på anlegget. Denne klagen retter seg mot totalleveransen og de overordnede manglene ved systemet, i motsetning til de individuelle klagene fra beboere som gjelder den enkeltes krav (se vedlegg 7).

På bakgrunn av den omfattende dokumentasjonen og erfaringene med systemet vurderer styret at parkeringsanlegget ikke er levert i kontraktsmessig stand. Systemet har vist seg å være funksjonelt mangelfullt, svært sårbart og ikke egnet til normalt bruk, samtidig som utbygger ikke har levert nødvendig opplæring eller oppfølging. Parking Solution har erkjent reklamasjon for mangler ved motorene og reparasjon av dette er del av som vil utføres i uke 45-49. Styret mener også at vidt omfattende skader på selve motorene i løpet av ett år, viser at selve flåtesystemet ikke er tilfredsstillende. Motorene og manglene ved disse har ingenting med hvordan beboerne bruker flåten, men er en

svakhet i seg selv.

Fordeling av kostnader og stemmerett i garasjesaker

Garasjeanlegget (seksjon 55) er organisert som et tingsrettslig realsameie mellom eierne av parkeringsplasser. Det innebærer at det er sameieloven som regulerer rettigheter og plikter, ikke eierseksjonsloven.

ABBL bekrefter at kostnader til drift, vedlikehold og reparasjoner i garasjeanlegget skal fordeles likt per parkeringsplass, uavhengig av seksjonsnummer eller sameiebrøken. Seksjonseiere som ikke eier parkeringsplass, skal ikke delta i kostnadene knyttet til garasjeanlegget. Kostnader skal dermed dekkes av inntekter fra garasjedriften og eventuelt ekstra innbetaling fra eierne av parkeringsplasser dersom det oppstår større vedlikeholds- eller reparasjonskostnader. Det er ikke adgang til å belaste enkelte eiere særskilt (f.eks. flåteeiere) for skader, med mindre dette reguleres særskilt i fremtidige vedtekter.

Protector Forsikring har samtidig presisert at bygningsforsikringen kun dekker plutselige og uforutsette skader, og at hver skade må meldes inn som en egen sak med individuell egenandel. Skader som skyldes kjente påkjørsler, skal dekkes av den enkelte bilfører gjennom kjøretøyets ansvarsforsikring, og det er derfor riktig at sameiet krever erstatning fra skadevolder i slike tilfeller. Dersom skadevolder er ukjent, kan Trafikkforsikringsforeningen (TFF) kontaktes, men slike saker er ofte vanskelige å dokumentere, og kostnadene må da normalt dekkes av garasjens felleskostnader. Protector understreker også at skader må meldes innen ett år fra de oppdages, og anbefaler at sameiet reklamerer mot Skanska for mulige svakheter i selve flåteanlegget, slik det allerede er gjort.

Styret følger dermed to parallelle spor: Ansvarssaker overfor enkeltpersoner ved kjente påkjørsler, i tråd med forsikringsvilkårene, og reklamasjon mot Skanska for feil ved anlegget som helhet. Denne tilnærmingen er i samsvar med anbefalingene fra både ABBL og Protector, og skal sikre at kostnader håndteres rettferdig og i samsvar med gjeldende vedtekter, samtidig som sameiet ivaretar sine rettigheter overfor Skanska.

Stemmerett i saker som gjelder garasjen utøves av eierne av parkeringsplasser, og antall stemmer følger antall eide plasser. Det vil si at hvis man har 2 plasser så har man 2 stemmer på møtet. Dette er i tråd med vedtektene for Fagerlunden Garasjesameie, hvor hver plass representerer en sameieandel med tilhørende stemmerett. Det er dermed ikke én stemme per person, men én stemme per plass. Dette prinsippet sikrer at stemmegivning reflekterer den økonomiske belastningen og eierandelen i garasjeanlegget, og er i samsvar med både vedtektene og sameieloven.

Styret vil på et senere tidspunkt innhente og behandle vedtekter for garasjen slik det henvises til i salgsdokumentene og sameiets ordinære vedtekter, for å sikre en tydelig og helhetlig regulering fremover.

Veien videre

Styret planlegger å engasjere et advokatfirma for en faglig vurdering av reklamasjonssaken. For å sikre en grundig og godt forankret prosess har styret besluttet å opprette en arbeidsgruppe som skal bistå med oppfølging og forberedende arbeid.

Arbeidsgruppen skal:

- innhente og systematisere relevant informasjon
- følge opp reklamasjonssaken og forsikringssaken
- utrede og anbefale videre prosess i samarbeid med advokat og annen faglig ekspertise
- kartlegge mulige forbedringstiltak og vurdere hva som kan gjøres for å unngå tilsvarende problemer i fremtiden

Arbeidsgruppen ble igangsatt 21.10.25 og består av **Ivar Halset(leder), Arnfinn Hardersen, Stein Raae, Tore B. Andersen.**

Mandat: se vedlegg 8.

Styret ønsker å kartlegge sameiets rettsstilling og hvordan vi kan gå frem mot Skanska og/eller Parking Solution. Det første er om sameiet har et rettslig krav, videre er det et spørsmål om hvilken prosess som da er å anbefale med mål å få dekket de kostnadene som allerede er påløpt, samt hva vi kan kreve for å sikre et bedre system for fremtiden.

Styret ønsker derfor å engasjere et advokatfirma for å bistå sameiet. En advokatuttalelse vil gi oss en faglig vurdering og bidra til beslutning om eventuell videreføring av reklamasjonssaken. Kostnaden for denne vurderingen er anslått til ca. 150 000 kroner. Det er viktig å være klar over at dersom advokatens vurdering konkluderer med at saken bør tas videre rettslig, kan dette fort innebære kostnader på flere hundre tusen kroner. Samtidig må sameiet vurdere om det er ønskelig å gå videre rettslig; dersom man senere velger å ikke ta saken videre, vil de 150 000 kronene allerede brukt kunne oppleves som en unødvendig kostnad. Sameiet må derfor være forberedt på denne mulige konsekvensen før beslutning om advokatengasjement tas, selv om endelig beslutning om videreføring vil bli tatt på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak: Å engasjere advokatfirma for vurdering av reklamasjonssaken mot Skanska, med en kostnadsramme på kr 150 000. Kostnaden belastes parkeringsseksjonen (seksjon 55), og vedtaket kan fattes med alminnelig flertall blant eierne av parkeringsplassene.

Dersom advokatens vurdering anbefaler å føre saken videre, vil arbeidsgruppen vurdere om vi skal gjøre dette, samt å definere kostnadsramme for videreføring av reklamasjonssaken. Estimat for videreføring vil bli presentert for styret når vurderingen foreligger. Sameiet vil bli orientert så snart dette foreligger, og det vil da bli kalt inn til nytt ekstraordinært møte med kort varsel. Antakeligvis vil dette skje digitalt.

Med vennlig hilsen
Fagerlunden Boligsameie
Styret

Reklamasjon Parkeringsflåte

Parkeringsflåten har vist seg å representere et uttall av brukerfeil fra starten av, tross opplæring av brukerne.

Styret krever at Skanska leverer et robust system for parkering. Dersom flåteparkering allerede har problemer så er det Skanska som har ansvaret.

Ethvert produkt man kjøper som har så lite robusthet for brukerfeil som parkeringssystemet har vist seg å inneholde er selgers ansvar, ref gjeldende forbrukerlovgivning.

Styret er kjent med at Parkingsolution ble valgt etter at opprinnelig leverandør gikk konkurs. Parkingsolution har ikke vært med på å påvirke parametre som de mener er vesentlige for at deres løsning skal fungere sømløst.

Vi forventer at Skanska bærer kostnader forbundet med brukerfeil og sørger for et system som fungerer sømløst.

24.09.2024

MB **Morten Blomholt** 24.sep.2024, 08:55
Skanska tar intiativ til en gjennomgang med leverandør.

07.10.2024

TH **Tormod Hem** 07.okt.2024, 12:23
Hei!

Vi har hatt en gjennomgang med leverandør. De bekrefter at det til tross for opplæring før overlevering har vært et stort antall brukerfeil innledningsvis. Leverandør bekrefter også at det i september er gjennomført 2 runder med gjentatt opplæring, der man bl a har vist anbefalte kjøremønstre. Leverandør melder at antall brukerfeil har gått ned etter etter dette.

Som nyinnflyttet beboer på Fagerlunden møter man en rekke nye installasjoner som må læres. Ting man kunne fra tidligere må læres på nytt, og mange vil også for første gang forholde seg til dørtelefonanlegg, automatiske dørlåser, komfyrvakt og nettbaserte TV-løsninger mm.

Mest av alt gjelder dette kanskje parkeringsflåtesystemet. Dette krever evne og vilje til å læres, i tillegg til å endre adferd og teknikk på noe man "kan" fra tidligere. Det er forståelig at dette for noen kan være krevende.

Parkeringskjeller på Fagerlunden er prosjektert i tråd med gjeldende regler og anbefalinger på prosjkteringstidspunktet, og bl a er bredde på manøvreringsareale for de fleste plasser større enn minstekravet

Det er riktig at Parking Solution ble kontrahert etter at opprinnlig leverandør gikk konkurs. Levert anlegg har imidlertid samme funksjonalitet og kvalitet som opprinnelig planlagt leveranse, og det medfører ikke riktighet at Parking Solution ikke har fått påvirke parametre som er vesentlige for anleggets funksjon.

Oppsummert har Skanska levert og montert et godkjent parkeringsflåtesystem. Dette ble testet før overlevering, og dokumentert at det fungerer som det skal forutsatt at det brukes riktig. At antall brukerfeil er redusert etter gjentatt opplæring, bekrefter nettopp dette.

I tillegg har Parking Solution utvist høy servicegrad, og har hatt en rekke utryknnger på kort varsel.

Vi avviser derfor at det foreligger grunnlag for reklamasjon.

S **Meg** 07.okt.2024, 13:28

Hei Tormod,

Et system må være noenlunde robust for brukerfeil,- i motsatt feil er det systemet og ikke brukeren(e) som har ansvaret for å levere et produkt som kan forventes å ha normal varighet.

Det må tilføyes at opplæring i september er gjennomført på initiativ fra styret, og ikke hverken Skanska eller Parking Solution, og at Parking Solution har fakturert for sin servicegrad, noe som hittil har gitt kostnader på 80-100.000 kr.

Vi vil derfor opprettholde reklamasjonen og Skanska's ansvar i forhold til de kostnader dette har medført.

S **Meg** 12.aug.2025, 16:59

Vi gjentar at denne saken må reåpnes da vi fortsatt opprettholder vår reklamasjon. Vi er blitt opplyst fra Parking Solution at en rekke sensorer på systemet er koblet ut. Årsaken er visstnok at dette er eneste måte flåtene kan fungere på, ettersom skadene er mange. Alle skadene har forøvrig skjedd i perioden fra overtakelse frem til vinteren, vi har til dels lykkes med forebyggende tiltak fra styrets side.
Parking Solution har foreløpig ikke vært raske nok med å igangsette nødvendige reparasjoner, til tross for iherdig press fra vår side. De er ikke motvillige, men ekstremt trege. Vi har vært tydelige på at reparasjoner må gjennomføres snarest og fortsetter maset.
Uansett, situasjonen er utilgivelig og innebærer høy risiko for hovedsaklig personsskader og vi i styret kan ikke ta ansvar for dette. Vi kommer til å stenge hele systemet frem til dette er repararert og vi kan derfor også gi dere en heads up på at det antakelig vil komme klager fra seksjonseiere. Klagene kommer nok til oss først og vi vil fortelle vår side av saken der vi ikke kan gjøre mer pt. og henvise videre til utbygger/selger.
Oppsummert, vi i styret sitter i saken. Vi har gjort forebyggende tiltak, vi har ettertrykelig etterspurt reparasjoner hos PS som eneste leverandør og kan videre ikke stå til ansvar for systemet. Skanska må på banen med ansvarlighet for løsningen som er levert og overleveringen.

Chris
pva. styret

LL **Lasse Land** 13.aug.2025, 10:51

Jeg åpner saken og sjekke litt ut mot involverte parter.
Lasse.

16.09.2025

S **Meg** 16.sep.2025, 15:29
Mail sendt Tormod H og Per S i dag vedrørende dekning av kostnader for skadene.

19.09.2025

LL **Lasse Land** 19.sep.2025, 09:03
Hei Chris. Jeg lukker denne saken her i Jouney da videre kommunikasjon vil fåregå utenfor denne tråden, hvis denne saken (sak 0401) er relevant videre regner jeg med at den blir et vedlegg i komunikkasjonen videre.
Lasse.

27.09.2025

S **Meg** 27.sep.2025, 13:24
Hei! Vi kan godt ta videre kommunikasjon utenfor saken og det er vi allerede igang med, men selve reklamasjonen er ikke avsluttet fra vår side så saken må holdes åpen.

Parking Solution AS – Befaringsrapport

Prosjekt	Fagerlunden boligsameie - Parkeringsanlegg
Dato for befaring	Tirsdag 19 / 08 / 2025
Tidspunkt	~~Kl. 18:00~~ 17:00
Adresse	Bærumsveien 229-235, 1357 Bekkestua

1. Generell informasjon

Til stede:	Firma:	Navn:	Mobil:	E-post:
☒ Ja ☐ Nei	Parking Solution AS (PS)	Øistein Sariberget	92 26 66 22	os@parkingsolution.no
☒ Ja ☐ Nei	Parking Solution AS (PS)	Ronny Rædergård	95 02 56 58	rr@parkingsolution.no
☒ Ja ☐ Nei	Fagerlunden boligsameie (FB)	Christopher H Ødegaard	41 57 42 99	fagerlundenboligsameie@gmail.com
☐ Ja ☒ Nei	Fagerlunden boligsameie (FB)	Ivar Halset	40 02 81 21	fagerlundenboligsameie@gmail.com
☒ Ja ☐ Nei	Fagerlunden boligsameie (FB)	Anette Halvorsen Aarset	48 01 22 76	fagerlundenboligsameie@gmail.com
☒ Ja ☐ Nei	Fagerlunden boligsameie (FB)	Sebastian Christensen	94 85 60 06	fagerlundenboligsameie@gmail.com
☐ Ja ☒ Nei	Skanska	Tormod Hem	90 77 63 25	tormod.hem@skanska.no
☐ Ja ☒ Nei	Skanska	Lasse Land	98 10 66 53	lasse.land@skanska.no

2. Tilstandsvurdering per plattform

Fylles ut for hver plattform:

- Totalt antall parkeringsplattformer som må utbedres: 12 + 5

Plattform	Utbedres	Skader på sikkerhetssystem	Merknader	Signatur (styret)
F 1	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side		
F 2	☐ Ja ☒ Nei	☐ Høyre side ☐ Venstre side	MÅ SJEKKES	
F 3	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side		
F 4	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side		
F 5	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side		
F 6	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side ☐ Begge sider		
F 7	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side	STAG STRØMTILFØRSEL PÅKJØRT.	
F 8	☐ Ja ☒ Nei	☐ Høyre side ☐ Venstre side	MÅ SJEKKES	
F 9	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side		
F 10	☒ Ja ☒ Nei	☐ Høyre side ☐ Venstre side	MÅ SJEKKES	
F 11	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side		
F 12	☐ Ja ☒ Nei	☐ Høyre side ☐ Venstre side	MÅ SJEKKES	
F 13	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side		
F 14	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side		
F 15	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side ☐ Begge sider		
F 16	☐ Ja ☒ Nei	☐ Høyre side ☐ Venstre side	MÅ SJEKKES	
F 17	☒ Ja ☐ Nei	☒ Høyre side ☐ Venstre side		
F 18	☐ Ja ☒ Nei	☐ Høyre side ☐ Venstre side ☐ Begge sider	MÅ SJEKKES	

HAR VÆRT BORTI BEGGE SIDER

3. Foto og dokumentasjon

Plattform	Bilder	Antall bilder tatt	Merknader
F1	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☐3 ☒4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F2	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☐3 ☒4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F3	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F4	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F5	☐ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5 ☒6 ☐7 ☐8 ☐9	
F6	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☐3 ☒4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F7	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☐3 ☒4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F8	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☒3 ☐4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F9	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☒3 ☐4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F10	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☐3 ☒4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F11	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☒3 ☐4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F12	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F13	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☒3 ☐4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F14	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☒3 ☐4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F15	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F16	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☒3 ☐4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F17	☒ Ja ☐ Nei	☐1 ☐2 ☒3 ☐4 ☐5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	
F18	☒ Ja ☒ Nei	☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☒5 ☐6 ☐7 ☐8 ☐9	

Bildedokumentasjon blir lagt ved som vedlegg:

4. Sammendrag av funn

Det er total 12 plattformer som må repareres, det er notert hva som må gjøres på hver enkel plattform for at sikkerhetssystemet igjen skal kunne brukes som normalt. Utover dette er det avdekket følgende forhold:

RESTERENDE PLATTFORMER MÅ SJEKKES / LEK. SLIK AT ALLE FUNGERER. DET RESTILLES 5 SETT EKSTRA.

5. Anbefalt tiltak / neste steg

Denne rapporten vil danne grunnlaget for et pristilbud som oversendes styret i Fagerlunden boligsameie på e-post. Når tilbudet er bekreftet/godkjent av styret (FB) og betaling av faktura iht. fakturaplan er mottatt på konto, vil vi (PS) sende en bestilling på nødvendige deler til vår leverandør i Tyskland. Når alle deler er mottatt fra vår leverandør, vil vi (PS) ta kontakt og avtale med styret (FB) for oppstart og gjennomføring av reparasjonsarbeidene.

6. Godkjenning

Denne rapporten bekrefter den gjennomførte befaringen og danner grunnlaget for pristilbud.

- **Representant fra styret**
  Navn: Christoffer Edegaard
  Signatur: [signature]

Representant fra styret
Navn: SEBASTIAN CHRISTENSEN
Signatur: [signature]

- **Parking Solution AS**
  Navn: Øistein Sariberget
  Signatur: [signature]

Representant fra Skanska
Navn: _____
Signatur: _____

Dato: 19 / 08 / 2025

Parking Solution AS

Tilbud reperasjoner

Tilbud reperasjoner

Beskrivelse	Antall
Div. monterings materiell *Div. monterings materiell*	12
Sidesensorsystem DE-10 *Komplett sidesensor system*	12
Montering *Demontering og Montering per sidesensorsystem*	12
Rigg og Drift *Rigg og Drift*	12
Div. monterings materiell *Div. monterings materiell*	12
Transport *Transport fra Tyskland til Fagerlunden*	12
Sum total eks. mva: Beløp inkl. mva:	kr 369.600 kr 462.000

Tilvalg/Opsjoner

Beskrivelse	Antall	Pris	Totalt (eks. mva)
Sidesensorsystem DE-10 *Komplett sidesensor system , innkjøp for å ha på lager hos kunde på Fagerlunden*	5	17.900	89.500

Reklamasjon Fagerlunden Parkeringflåter

Fra: Fagerlunden Boligsameie Styret

Til: Hem, Tormod, per.lunke@skanska.no,
Blindkopi: Kim-Andre Nikolaisen, FagerlundenBoligsameie Styret,

Sendt: 27.09.2025, 13:25

Hei igjen!

Takk for raske tilbakemeldinger.

Da dere har nå avvist å sørge for retting, ble vi nå nødt til selv å bestille reparasjon og utbedringer for å sikre at parkeringsanlegget igjen kan tas i bruk. Reklamasjonen vår opprettholdes, som tidligere presisert. Vi gjør samtidig oppmerksom på at sameiet kommer til å kreve prisavslag tilsvarende kostnadene vi pådrar oss ved å utbedre manglene.

Med vennlig hilsen

Christopher Haller Ødegaard

Styreleder

Fra: Lunke, Per Bjørnson <per.lunke@skanska.no>

Sendt: fre. 19 september 2025 11:56

Til: Hem, Tormod <tormod.hem@skanska.no>;Fagerlunden Boligsameie Styret <fagerlundenboligsameie@gmail.com>

Emne: Re: HASTER: Reklamasjon Fagerlunden Parkeringflåter

Hei Chris

Anbefaler dere å sette alt i bestilling så raskt som mulig. Dere vil ikke få noe annen tilbakemelding fra Skanska innen onsdag, og å unngå ytterligere forsinkelser bør være første prioritet nå.

Mvh

Per Lunke

Skanska Eiendomsutvikling

Mob: 480 00 866

From: Fagerlunden Boligsameie Styret <fagerlundenboligsameie@gmail.com>

Sent: Friday, September 19, 2025 9:59:28 AM

To: Lunke, Per Bjørnson <per.lunke@skanska.no>; Hem, Tormod <tormod.hem@skanska.no>

Subject: SV: Sv: HASTER: Reklamasjon Fagerlunden Parkeringflåter

Hei Per!

Takk for raskt svar.

Vi forstår da at dere avviser ansvaret og reklamasjonen.

Vi ber dere uansett revurdere deres standpunkt og dekning av kostnadene. Dersom vi ikke mottar en bekreftelse fra dere innen onsdag 25.09.25, vil vi se oss nødt til å ta hele ansvaret for utbedringen selv for å unngå ytterligere forsinkelser. Leveringstiden til Norge er allerede lang, og vi kan ikke la dette trekke lenger ut.

Konsekvensen er videre at vi må forfølge saken juridisk da vi står fast ved vår reklamasjon. Vi registrerer også at dere kunne hatt mulighet til å bestille gjennom deres underleverandør og eventuelt oppnå bedre vilkår, men ved å avvise ansvar frasier dere dere nå den muligheten til å ha kontroll på denne delen av prosessen.

Med vennlig hilsen

Christopher Haller Ødegaard

Styreleder

Fra: Lunke, Per Bjørnson <per.lunke@skanska.no>

Sendt: tor. 18 september 2025 08:34

Til: Hem, Tormod <tormod.hem@skanska.no>;Fagerlunden Boligsameie Styret <fagerlundenboligsameie@gmail.com>

Emne: Sv: HASTER: Reklamasjon Fagerlunden Parkeringflåter

Hei

Viser til din e-post nedenfor. Vi forstår dette slik at reklamasjonen retter seg mot 3 forhold, hhv brukervennlighet, sårbarhet i systemet samt manglende opplæring.

Det virker å være enighet om at skadene på parkeringssystemet er påført som følge av påkjørsler/feilaktig bruk. Systemet er produsert i Tyskland av DE-PARK Investment GmbH. Dette selskapet er representert i 11 land, og har de siste 15 år produsert og levert ulike parkeringssystemer med til sammen over 10.000 parkeringsplasser. Det er vanskelig å tenke seg at dette ville vært mulig dersom produktene manglet brukervennlighet og robusthet. Videre er parkeringskjeller på Fagerlunden prosjektert i tråd med gjeldene regler på prosjekteringstidspunktet, og bredde på manøvreringsarealet er større enn minstekravet for de fleste plassene. Vi mener dette bekrefter at systemets robusthet og brukervennlighet er ivaretatt.

Første gangs opplæring ble gitt 23. – 24. mai 2024 da systemet ble tatt i bruk. Etter mye brukerfeil den første tiden ble det på styrets oppfordring gitt ny opplæring i 2 runder i september 2024. Ved overlevering av leiligheter som har blitt solgt etter ferdigstillelse er det gitt direkte opplæring til den enkelte boligkjøper ved overlevering. Dette bekrefter at relevant opplæring er gitt.

Oppsummert har Skanska levert og montert et godkjent parkeringsflåtesystem. Dette ble testet før overlevering, og det er dokumentert at det fungerer som det skal forutsatt at det brukes riktig. Vi opprettholder derfor at det ikke foreligger grunnlag for reklamasjon.

Om kostnader for å utbedre skadene kan dekkes av sameiets forsikring eller bilforsikringen til den som har påført den enkelte skade, må dere evt avklare med forsikringsselskapet.

Vi viser også i denne forbindelse til vårt tilsvar i tidligere reklamasjon 7. oktober 2024, samt øvrig korrespondanse i sakens anledning hhv fra Skanska og Parking Solution AS.

Avslutningsvis: Selv om vi ikke mener Skanska er ansvarlig for skadene som er påført systemet, har vi stor forståelse for at dere og brukerne nå står i en krevende situasjon. Vi har derfor gjort det vi kan i høst for å bidra til en raskest mulig fremdrift mot utbedring, og håper dere får systemet i drift igjen så snart som mulig.

Med vennlig hilsen

Per Lunke

Prosjektsjef

Mobil +47 480 00 866

Telefon +47 40 00 64 00

per.lunke@skanska.no

Skanska Norge AS

Forretningsområde Bolig

Postboks 1175 Sentrum

0107 Oslo, Norge

Kontor: Lakkegata 53

skanska.no

Følg Skanska på

LinkedIn FacebookInstagram

SKANSKA

Fra: Fagerlunden Boligsameie Styret <fagerlundenboligsameie@gmail.com>

Sendt: tirsdag 16. september 2025 15:33

Til: Hem, Tormod <tormod.hem@skanska.no>; Lunke, Per Bjørnson <per.lunke@skanska.no>

Emne: HASTER: Reklamasjon Fagerlunden Parkeringflåter

Hei,

Som dere sikkert er kjent med åpnet vi en reklamasjon på parkeringsanlegget den 22.08.24, som dere senere avslo. Vi ba om å holde denne åpen og begrunnet hvorfor, men hørte ingenting videre der. Nå i august i år sendte jeg en melding på saken (0401) og ba om at dere tok ansvar for situasjonen vi har havnet i. Lasse har vært behjelpelig med fremgang hos underleverandør for å få oversikt, men selve reklamasjonen har vi ikke mottatt noen tilbakemelding på fra dere.

Vi har forstått at dere er holdt orientert om nåsituasjonen, men jeg kan oppsummere med at utbedring av skadene på anlegget er foreløpig estimert til å koste mellom 600-700 tusen i reparasjoner. Vi ønsker dekning for skadene (basert på manglende opplæring, brukervennligheten og sårbart system). Vi ønsker videre en løsning som fungerer, avlempende tiltak/ny flåte eller annet. Ytterste konsekvens bytte systemet. Det er nå en rekke seksjoner som ikke får brukt parkeringsplassene sine og dette begynner bli rimelig kritisk. Vedlegger oversikt over skadeomfanget samt prisene, for ordens skyld.

Kan dere bekrefte at dere sørger for utbedringene? Dette innebærer å dekke hele kostnaden samt stå for bestillingen av reparasjon og følge det opp videre? Vi ønsker en snarlig tilbakemelding, innen utgangen av torsdag 18.09.25. Årsak til kort frist er at vi er nødt til å iverksette tiltak så raskt som mulig, for å unngå at dette trekker for langt ut på tid.

Hører fra dere.

Med vennlig hilsen

Christopher Haller Ødegaard

Styreleder

This message, including any attachments hereto, may contain privileged or confidential information and is sent solely for the attention and use of the intended addressee(s). If you are not an intended addressee, you may neither use this message nor copy or deliver it to anyone. In such case, you should immediately destroy this message and kindly notify the sender by reply email. Thank you.

Fagerlunden Boligsameie. Reklamasjon mot Skanska, parkeringsflåter.

Fra: Jan-André Fossby-Andersen

Til: Christopher Haller Ødegaard, 'fagerlundenboligsameie@gmail.com',

Mottatt: 25.09.2025, 10:48

Hei,

Jeg viser til telefonsamtale i dag og til tidligere kontakt i saken.

Som vi snakket om er spørsmålet som jeg skal vurdere om Sameiet nå kan bestille utbedring av manglene/skadene på flåteanlegget uten å miste noen rettslig muligheter for å kreve at utbygger/selger Skanska betaler for utbedringskostnadene ved et prisavslag eller krever erstatning med mer.

Under følger en kort vurdering av spørsmålet.

Sameiet v/styret sendte reklamasjon 22.08.2024 til Skanska om mangler ved flåteparkeringsanlegget, der det blant annet fremgår at det har skjedd en rekke brukerfeil som følge av lite robusthet for brukerfeil.

For at det Sameie skal kunne krevet retting av mangel aller prisavslag etter bustadoppføringslova (bofl.) §§ 32 og 33, må det foreligge en mangel. Det følger av bosfl. § 25 første ledd at det foreligger en mangel dersom resultatet ikke er i samsvar ved de krav til følger av avtalen eller av paragrafene §§ 7., 9 og 13. Videre følger det av§ 25 andre ledd at mangel også foreligger dersom resultatet ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stil i lov eller i medhold av lov.

Retting av mangel er regulert i bofl. 32 og prisavslag i § 33. Lenke til bofl. §§ 32 og 33, https://lovdata.no/lov/1997-06-13-43/§32 https://lovdata.no/lov/1997-06-13-43/§33

Dersom entreprenøren/utbygger ikke retter mangelen i samsvar med § 32, kan forbrukeren kreve prisavslag, jf. § 33 første ledd. Men dette gjelder ikke dersom forbrukeren avslår retting som entreprenøren/Skanska har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.
Etter bofl. § 33 andre ledd skal prisavslaget være lik kostnadene for forbrukeren med å få mangelen rettet.

Det er som utgangspunkt ikke noe vilkår for å få prisavslag at forbrukeren før har krevd retting. Men entreprenøren kan svare på et krav om prisavslag med et krav om å gjennomføre retting, og da er hovedregelen av entreprenørens utbedringsrett går foran forbrukerens kra om prisavslag.

Skanska har avvist reklamasjonen fra Sameiet. I en tilbakemelding til Skanska bør Sameiet informere om at Sameiet vil kreve prisavslag av Skanska for kostnadene ved å rette manglene ved flåtesystemet, kostnadene ved at Sameiet selv må bestille retting. Om vilkårene for å kreve prisavslag er oppfylt eller ikke, må vurderes nærmere og er usikkert.

Skanska v/Tormod Hem har avvist reklamasjonen fra Sameiet både ved svaret av 07.10.2024 og ved e-post av 18.09.2025 fra Skanska v/prosjektsjef Per Lunke. I e-posten fra Sameiet v/styreleder til Skanska av 16.09.2025 har Sameiet forespurt om en bekreftelse fra Skanska om at de sørger for de nødvendige utbedringene av manglene (retting av manglene), som Skanska har avvist.

Sameiet kan som utgangspunkt fremme krav om prisavslag mot Skanska.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Ha en fortsatt fin dag.

Vennlig hilsen

Jan-André Fossby-Andersen

advokat MNA

mobil +47 915 47 794 – jaa@abbl.no

ABBL 80

Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika **www.abbl.no**

Til: Skanska
Att: Per Lunke / Tormod Hem
Fra: Styret i Fagerlunden Boligsameie
Dato: 16.10.2025
Emne: Reklamasjon og krav om avklaring - parkeringsflåtesystemet

Styret i Fagerlunden Boligsameie skriver på vegne av sameiet for å redegjøre for situasjonen knyttet til parkeringsflåtesystemet DE-Park, samt for å innhente en avklaring fra Skanska om hvordan manglene vil bli håndtert. Dette brevet uttrykker styrets vurdering og forståelse av saken.

Systemet består som kjent av 18 parkeringsflåter med sensorer for posisjonering og sikkerhetskontroll. Etter kort tids bruk har nesten samtlige flåter fått defekte sensorer, og systemet er helt ute av drift. Parking Solution informerte styret om at anlegget ikke tilfredsstiller kravene til sikkerhet grunnet ødelagte sensorer, og at de ikke kunne ta ansvar for eventuelle personskader så lenge sensorene er deaktivert. I løpet av det første driftsåret har systemet hatt flere perioder med driftsstans, men denne gangen har anlegget vært ute av funksjon i over åtte uker. Både Skanska og Parking Solution har hevdet at skadene skyldes brukerfeil, og reklamasjonen fra sameiet er avvist. Styret mener imidlertid at systemet ikke er levert i kontraktsmessig stand, da manglende opplæring, svak robusthet og uegnethet til formålet gjør det funksjonelt mangelfullt.

Parkeringssystemet ble overlevert direkte til beboere før styret var konstituert, uten at det ble gitt praktisk instruksjon eller opplæring. Det ble brukt svært lite tid på å vise hvordan systemet fungerer, og beboerne fikk ikke tilstrekkelig informasjon om systemets følsomhet og begrensninger. Styret ble heller ikke informert om krav til opplæring, bruk eller vedlikehold. Kort tid etter innflytting oppsto omfattende skader på sensorene i nesten alle flåtene. Leverandøren har dokumentert at skadene fysisk ble forårsaket av brukere, men systemet viser seg å være svært sårbart – selv minimal feilbruk medfører omfattende skader. I forbindelse med reparasjonene som nå skal gjennomføres i november 2025, skal det også skiftes motorer på flåtene. Parking Solution har tatt fullt ansvar for dette etter å ha avdekket feil som sameiet gjorde dem oppmerksom på. Feilen ble først oppdaget som oljesøl på gulvet, som viste seg å skyldes lekkasje fra motorene og medførte at flåtene begynte å skli. Dette understreker at svakhetene i systemet ikke bare skyldes bruk, men også tekniske mangler og komponentfeil etter svært kort tids drift.

Produsentens egen dokumentasjon angir at systemet kun skal brukes av opplærte og faste brukere. Når slik opplæring ikke ble gitt, ble systemet tatt i bruk i strid med produsentens krav, noe utbygger er ansvarlig for å forhindre. Etter bustadoppføringslova §§ 6, 7 og 25 skal leveransen være fagmessig utført og egnet til det formålet den er ment å tjene. Vi sikter her til entreprenørens opplysningsplikt, den fagmessige utførelsen og selve mangelvurderingen. Et anlegg som ikke tåler normal bruk, som krever spesialopplæring som ikke ble gitt, eller som ikke fungerer etter sitt praktiske formål, kan etter styrets vurdering anses å være mangelfullt levert. Maskindirektivet og standarden DIN EN 14010 pålegger produsent/leverandør å sikre at maskinen kan brukes trygt under normal og forutsigbar bruk, og at nødvendig opplæring og dokumentasjon gis til brukerne. Brukerfeil som kan forventes, skal ikke føre til farlige situasjoner eller omfattende skader.

Sameiet har ikke hatt reell mulighet til å forebygge skadene, og beboerne mister tilgang til parkeringsplasser over lang tid. Et parkeringssystem i et boligsameie skal være enkelt, trygt og pålitelig. Det er ikke akseptabelt at beboerne må tilpasse seg et teknisk system som i praksis ikke

fungerer under normale forhold. Selv med reparasjoner eller ytterligere instruksjon vil hovedproblemet være at løsningen i seg selv ikke fungerer som den skal. Når man ser på skadeomfanget i løpet av ett år fra ferdigstillelse, er det åpenbart for styret at ansvaret ikke kan legges på den enkelte brukers kjøreferdigheter.

Ansvaret for at systemet fungerer tilfredsstillende og lever opp til forventet standard ligger hos Skanska som leverandør. Sameiet eller beboerne kan ikke holdes ansvarlige for valg Skanska har gjort med hensyn til systemtype, leverandør eller utforming. Styret vurderer videre at omfattende sensorsvikt og høy sårbarhet gjør anlegget funksjonelt mangelfullt. Selv om enkelte skader fysisk utløses av brukerne, er årsaken indirekte knyttet til manglende opplæring og svak robusthet. Leveransen kan derfor anses som ufullstendig og risikofylt, og formell godkjenning eller prosjektering fritar ikke for ansvar når systemet ikke fungerer etter hensikten. Vi fastholder reklamasjonen. Sameiet har allerede bestilt nødvendige deler fra underleverandør, basert på at Skanska ikke ønsket å utbedre systemet selv. Vi vil kreve full tilbakebetaling av samtlige utlegg for reparasjoner, samt eventuelle kostnader for juridisk bistand og for tiltak som er nødvendige for å forhindre at tilsvarende problemer oppstår i fremtiden, alternativt levering av et nytt system som faktisk fungerer som forventet.

Styret ber om en tydelig tilbakemelding på hvordan Skanska vil håndtere saken fremover, inkludert en konkret plan for kompensasjon. Vi gjør oppmerksom på at det internt i sameiet merkes økt frustrasjon og negativitet knyttet til parkeringssystemet og Skanska. Vi er også kjent med at flere beboere har sendt inn individuelle reklamasjoner knyttet til de samme forholdene, som underbygger at utfordringene ikke gjelder enkelttilfeller, men et gjennomgående problem ved anlegget. Dette er uheldig for alle involverte og spesielt synd for et så flott prosjekt som Fagerlunden faktisk er.

Vi ønsker en konstruktiv løsning, men vil samtidig sikre at sameiets rettigheter blir ivaretatt. Styret har planlagt et ekstraordinært årsmøte for å beslutte videre prosess, inkludert advokatbistand, og vil i lys av deres svar beslutte videre juridiske tiltak.

Styret i Fagerlunden

Bakgrunn

Styret i Fagerlunden Sameie ønsker en grundig og faglig forankret videre prosess i reklamasjonssaken mot Skanska. For å sikre dette etableres en arbeidsgruppe som skal bistå styret med forberedende arbeid, informasjonsinnhenting og faglige vurderinger. Arbeidsgruppens mulighet til å iverksette tiltak som medfører kostnader — herunder å engasjere advokatfirma og eventuelle andre kostnadsdrivende tiltak — er betinget av årsmøtets vedtak om dette. Dersom årsmøtet ikke gir slik fullmakt, begrenses arbeidsgruppens oppgaver til forberedende arbeid, innhenting av informasjon og interne vurderinger som ikke medfører kostnader utover det styret eller årsmøtet har vedtatt. Arbeidsgruppen rapporterer til styret, som beholder det overordnede ansvaret og beslutningsmyndigheten i saken.

Arbeidsgruppens medlemmer

- Ivar Halset (representerer styret, leder?)
- Arnfinn Hardersen (leder?)
- Stein Raae
- Tore Benn Andersen (eventuelt)

Gruppeleder avtaltes internt.

Mandat og oppgaver

1. **Informasjonsinnhenting og koordinering**
    - Innhente og systematisere relevant informasjon og dokumentasjon knyttet til reklamasjonssaken.
    - Følge opp tredjeparter og samle inn fakta som grunnlag for videre vurderinger.
    - Videre kartlegge oversikt over sakens status og historikk.
2. **Forsikringssak**
    - Følge opp pågående forsikringssak mot Protector.
    - Samle relevant dokumentasjon og koordinere kommunikasjon mellom sameiet og forsikringsselskapet.
3. **Advokatvalg og anbefaling**
    - Anbefale valg av advokatfirma til styret (endelig beslutning tas av styret).
    - Avklare forventninger til advokatens leveranse og kostnadsramme.
4. **Juridisk vurdering og rådgivning**
    - I samarbeid med valgt advokat, bidra til å innhente en juridisk vurdering av om sameiet har et rettmessig krav overfor Skanska og/eller Parking Solution, samt sannsynlighet for å vinne frem i en reklamasjonssak.

- Sørge for at vurderingen gir et tydelig beslutningsgrunnlag for styret som også er egnet for fremleggelse for Skanska.
- Vurdere anbefalt videre prosess innenfor vedtatt kostnadsramme (Alternativt vurdere anbefalt videre prosess og estimert kostnadsramme for dette.

5. **Tekniske vurderinger og forebygging**
   - Kartlegge muligheter for forbedringstiltak knyttet til flåtesikkerhet og teknisk oppfølging.
   - Vurdere hva som kan gjøres for å unngå tilsvarende problemer i fremtiden, inkludert tiltak som kan iverksettes før normal drift gjenopptas etter reparasjoner.
   - Foreslå opplæringsløp/retningslinjer for bruk av flåteparkering, samt sanksjoner ved feilbruk.
6. **Rapportering og beslutningsgrunnlag**
   - Rapportere fortløpende til styret om status.
   - Legge frem en samlet vurdering og anbefaling når advokatens vurdering foreligger.
   - Styret beslutter deretter eventuell videreføring og kostnadsramme, før saken eventuelt fremmes for nytt ekstraordinært møte.

Ansvar for oppstart

Ivar Halset har ansvar for å igangsette arbeidsgruppen og koordinere arbeidet fom. 21.10.2025.

Fagerlunden Boligsameie
v/styret og beboere

Oslo, 22.10.25

REKLAMASJONER PARKERINGSSYSTEM I FAGERLUNDEN – TILBAKEMELDING FRA SKANSKA

Vi har den siste tiden fått tilsendt flere reklamasjoner fra både styret og enkeltbeboere i Fagerlunden angående parkeringssystemet. Siden reklamasjonene omhandler samme tema og mange er relativt likelydende velger vi å svare dere alle her samlet.

Informasjon ved salg og kontraktsinngåelse
I salgsoppgaven fremgår det klart at deler av parkeringskjelleren i Fagerlunden skulle leveres med et parkeringssystem. Informasjon om parkeringssystemet og funksjonalitet av dette ble også kommunisert til kjøperne i møter og digital kommunikasjon flere ganger underveis i byggetiden. For ordens skyld limer vi inn et utklipp fra salgsoppgaven her:

> Garasjekjelleren vil bli etablert som en anleggs-eiendom eller næringsseksjon og organisert som et tingsrettslig sameie hvor man kjøper en ideell andel med rett til å disponere en p-plass i garasje-anlegget. Det vil bli faste parkeringsplasser, men enkelte vil stå på flåte for adkomst. En standard plattform i flåten er 250 cm bred og er tilpasset makslengde bil 560 cm, og maksimal bilhøyde er 210 cm. Plattformen har en vektbegrensning på 3 tonn.
> Det tas forbehold om endring i vektberegning.
> Disse begrensningene gjelder ikke for HC plasser.
>
> Alle eiere og brukere av garasjekjelleren er pliktig til å gjennomføre opplæring i bruk av flåteparkeringen.
> Kjøper svarer for sin andel av fellesutgifter for garasjeanlegget fra overtagelse.
> Se vedtekter for ytterligere info.

At Skanska som selger står fritt til å tildele parkeringsplasser til hver enkelt boligkjøper fremgår også av salgsoppgaven.

Vi kan altså ikke se at det produktet som er levert avviker fra det som var beskrevet og forklart i salgsmateriell som var tilgjengelig forut for kontraktsinngåelse.

Gjennomføring og omfang av opplæring

Som det fremgår av utklippet fra salgsoppgaven over er hver bruker av parkeringssystemet pliktig til å gjennomføre en opplæring i bruk av systemet.
Førstegangs opplæring ble gitt 23. – 24. mai 2024 da systemet ble tatt i bruk. Etter mye brukerfeil den første tiden ble det på styrets oppfordring gitt ny opplæring i to runder i september 2024. Ved overlevering av leiligheter som har blitt solgt etter ferdigstillelse er det gitt direkte opplæring til den enkelte boligkjøper ved overlevering. Dette bekrefter at relevant opplæring er gitt, og hver boligkjøper har ved overlevering signert på eget skjema som bekrefter at opplæring er gjennomført.

Opplæringen hadde i hovedsak fokus på praktisk bruk av systemet. At plattformer eller komponenter kan bli skadet ved påkjørsler må antas å være selvforklarende. Vi kan derfor ikke se at Skanska er ansvarlig for skader som har oppstått som følge av påkjørsler etter at systemet ble tatt i bruk.

Leverandøren av systemet påpeker at parkeringsflåtene er egnet for bruk i parkeringsarealer med faste, opplærte brukere. Dette må anses å være oppfylt i Fagerlunden der samme bruker parkerer på samme plass hver dag, og opplæring er gitt. At hver bruker blir vant til riktig kjøremønster til sin plass vil naturlig nok komme etter en tids bruk, og at man i begynnelsen utviser særlig aktsomhet når man parkerer i et nytt og ukjent parkeringsanlegg må påregnes.

Type system, referanseprosjekter, mm

Det virker å være enighet om at skadene på parkeringssystemet er påført som følge av påkjørsler/feilaktig bruk. Systemet er produsert i Tyskland av DE-PARK Investment GmbH. Dette selskapet er representert i 11 land, og har de siste 15 år produsert og levert ulike parkeringssystemer med til sammen over 10.000 parkeringsplasser. Det er vanskelig å tenke seg at dette ville vært mulig dersom produktene manglet brukervennlighet og robusthet. Videre er parkeringskjeller på Fagerlunden prosjektert i tråd med gjeldene regler på prosjekteringstidspunktet, og bredde på manøvreringsarealet er større enn minstekravet for de fleste plassene. Vi mener dette bekrefter at systemets robusthet og brukervennlighet er ivaretatt.

Forholdet til maskindirektivet og DIN EN 14010

Basert på ovenstående redegjørelse rundt opplæring kan vi ikke se at det foreligger brudd på verken maskindirektivet eller DIN EN 14010.

Leverandørkonkurs og tilpasning av Parking Solutions system til søyleplassering mm

Det medfører riktighet at P-Plan AS som opprinnelig var kontrahert som leverandør, gikk konkurs høsten 2023. I arbeidet med å skaffe ny leverandør til prosjektet, fikk Skanska inn to aktuelle tilbud, blant annet fra Parking Solution AS. Begge disse leverandørene leverte systemer med samme geometri og samme funksjonalitet som det opprinnelige systemet. Bytte av leverandør har derfor ikke påvirket systemets tilpasning til søyleplasseringer og andre forhold i kjellerens utforming.

Utskifting av motorer

Parking Solution tar nå ansvar for å skifte ut motorer på flåtene i forbindelse med en oppdaget feil på enkelte motorer. Driftsproblemer på motorene har ikke sammenheng med skader på sensorer som følge av påkjørsler, og ansvar kan derfor ikke nødvendigvis videreføres fra den ene saken til den andre. At begge forholdene nå utbedres samtidig er en tilfeldighet. For ordens skyld påpeker vi også at driftsproblemene med motorene har vært håndtert direkte mellom sameiet og Parking Solution, uten at saken har vært meldt inn til Skanska.

Prosess og Skanskas bidrag i høst mens systemet har vært stengt

Beslutningen om å stenge systemet i høst i påvente av utbedringer ble gjort av styret i sameiet, og var ikke noe Skanska var involvert i. Styret må selv ta ansvar for at man ikke løpende har sikret tilstrekkelig utbedring av påførte skader. Skanska har likevel bidratt så langt vi har hatt muligheten for å holde fremdriften i prosessen oppe, slik at perioden med stengt system ikke ble lenger enn nødvendig.

Skanska kan ikke holdes ansvarlig for evt. merkostnader eller andre ulemper den enkelte bruker har opplevd i perioden systemet har vært stengt, all den tid vi mener at forholdet ikke utgjør en mangel vi er ansvarlig for.

Oppsummering

Det er beklagelig at sameiet har opplevd utfordringer i det første driftsåret, men vi kan ikke se at det foreligger mangler i verken opplæring eller anlegget som sådan, utover utskifting av motorer som leverandøren allerede har tatt ansvar for.

Med vennlig hilsen

Tormod Hem og Per Lunke

Skanska Norge AS

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Fagerlunden Garasjesameie onsdag 05.11.2025 kl. 17:00 - Bekkestua Bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Kim-Andre Nikolaisen.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Kim-Andre Nikolaisen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var eiere av 52 parkeringsplasser og 8 fullmakter. Totalt antall stemmer tilstede er 60 av totalt 66 stemmer. Fra ABBL møtte Kim-Andre Nikolaisen og Ha Thanh Truong.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Ivar Halset ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Kommunikasjon med styret – til orientering og anmodning

Styret har et omfattende arbeid som pågår ved siden av fulltidsstillinger og behandler en rekke saker på løpende basis. Dette er typisk drift, vedlikehold, økonomistyring, dialog med tredjeparter og forretningsfører, samt oppfølging av sikkerhet og tekniske anlegg. Før sommeren var arbeidet særlig rettet mot ettårs-befaringer for å sikre at reklamasjoner ble opprettholdt samt garasjeanlegget som vi fortsatt bruker veldig mye tid og ressurser på. Det avholdes også styremøter på månedlig basis, som medfører en del forberedelser og etterarbeid.

I tillegg til alminnelig drift mottar styret en rekke henvendelser fra beboere. Dette kan være alt fra ønsker fra den enkelte, klager eller forhold som berører flere i sameiet eller hele sameiet. Dette er ressurskrevende, og til illustrasjon har styret fra og med mai mottatt opp mot 800 eposter. Nesten halvparten er fra beboere.

Styret ønsker å ha en positiv og god dialog med alle, og forsøker å svare opp fortløpende. Styret ber imidlertid om at den enkelte vurderer viktigheten av henvendelsen og også henvendelsens art. Styret har for eksempel ikke ressurser til å benytte mye tid på ønsker fra den enkelte som ikke berører sameiet som sådan eller flere sameiere. Videre anmoder styret om at man vurderer form og innhold på kommunikasjon med styret. Det er forståelse for at den enkelte oppfatter at egen sak haster, mens styret som nevnt sitter på en stor portefølje hvor vi må prioritere etter viktighet. Styret ber om forståelse for at styreverv er frivillig hvorav mange av oss har fulltidsjobb ved siden av og vi legger ned betydelig innsats for fellesskapet.

Form og innhold på kommunikasjon med styret er også viktig. Styret ønsker en fruktbar dialog, men tonen og retorikk i enkelte e-poster styret mottar, oppfattes ikke konstruktivt og er veldig krevende. Personer i styret er valgt av årsmøtet og har dermed sameiernes tillit. I den utstrekning slik tillit ikke foreligger, er prosessen at det velges nytt styre i årsmøte.

Utviklingen i kommunikasjon med styret medfører at enkelte styremedlemmer vil vurdere å stille sin stilling til disposisjon. Enten ved ordinært årsmøte i april 2026, eller tidligere. Dette gjelder styreleder Christopher, styremedlem Anette og styremedlem Sebastian. I praksis kan det føre til at hele styret er på valg til våren.

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Reklamasjon parkeringsanlegg – vurdering og videre fremdrift

Tidslinje og bakgrunn – Flåteanlegget

Parkeringssystemet DE-Park ble overlevert direkte til beboerne ved innflytting, før styret var konstituert. Kort tid etter overtakelse, tidlig sommeren 2024, oppsto de første feilene på flåtene. Sensorene viste seg å være svært sårbare, og systemet fungerte ikke som forventet under normal bruk. I etterkant har det også vist seg at alle motorene må repareres.

Den 22. august 2024 åpnet styret en reklamasjon på parkeringsanlegget overfor Skanska. Denne ble avvist, med begrunnelse om at skadene skyldtes brukerfeil, og med referanser til systemer som dørtelefon og komfyrvakt, hvor "evne og vilje til å lære" ble vektlagt. Styret mente seg helt uenig i vurderingen og ba om at saken skulle holdes åpen, men dette ble ikke innvilget (se vedlegg 1 og 2).

Vi kan også legge til at sameiet totalt har betalt over 80.000 kr til Parking Solution for utrykning og igangsettelse av anlegget i perioden fra overtakelse til sommeren 2025.

Gjennom sommeren 2025 trykket vi på underleverandør som gjelder utbedringer av kjente skader på anlegget og mottok da opplysninger om store sikkerhetshull. På bakgrunn av dette ble det besluttet å stenge flåtene inntil nødvendige reparasjoner kunne gjennomføres. Den 12. august 2025 sendte styret en ny melding til Skanska, hvor det ble informert om stengt flåte og bedt om gjenåpning (se dialog vedlegg 2). Skanska bidro kun med å forsøke å få fortgang hos underleverandør, uten at dette hadde betydelig effekt.

Etter dette ble det gjennomført en full gjennomgang av parkeringsanlegget med Parking Solution (se vedlegg 3), som avdekket feil på nærmest samtlige flåter. Styret mottok et pristilbud på reparasjoner (se vedlegg 4). Før tiltak ble igangsatt, ble Skanska gitt en ny mulighet til å utbedre systemet selv, men de takket nei (se vedlegg 5). Vi ble veiledet av advokaten i ABBL gjennom prosessen og uttalelsen ble mottatt på e-post (se vedlegg 6). Styret måtte derfor igangsette reparasjonene selv, og per dags dato er ca. 55 % av den estimerte kostnaden allerede betalt.

Parallelt har styret, i likhet med flere beboere, sendt en formell klage på anlegget. Denne klagen retter seg mot totalleveransen og de overordnede manglene ved systemet, i motsetning til de individuelle klagene fra beboere som gjelder den enkeltes krav (se vedlegg 7).

På bakgrunn av den omfattende dokumentasjonen og erfaringene med systemet vurderer styret at parkeringsanlegget ikke er levert i kontraktsmessig stand. Systemet har vist seg å være funksjonelt mangelfullt, svært sårbart og ikke egnet til normalt bruk, samtidig som utbygger ikke har levert nødvendig opplæring eller oppfølging. Parking Solution har erkjent reklamasjon for mangler ved motorene og reparasjon av dette er del av som vil utføres i uke 45-49. Styret mener også at vidt omfattende skader på selve motorene i løpet av ett år, viser at selve flåtesystemet ikke er tilfredsstillende. Motorene og manglene ved disse har ingenting med hvordan beboerne bruker flåten, men er en svakhet i seg selv.

Fordeling av kostnader og stemmerett i garasjesaker

Garasjeanlegget (seksjon 55) er organisert som et tingsrettslig realsameie mellom eierne av parkeringsplasser. Det innebærer at det er sameieloven som regulerer rettigheter og plikter, ikke eierseksjonsloven.

ABBL bekrefter at kostnader til drift, vedlikehold og reparasjoner i garasjeanlegget skal fordeles likt per parkeringsplass, uavhengig av seksjonsnummer eller sameiebrøken. Seksjonseiere som ikke eier parkeringsplass, skal ikke delta i kostnadene knyttet til garasjeanlegget. Kostnader skal dermed dekkes av inntekter fra garasjedriften og eventuelt ekstra innbetaling fra eierne av parkeringsplasser dersom det oppstår større vedlikeholds- eller reparasjonskostnader. Det er ikke adgang til å belaste enkelte eiere særskilt (f.eks. flåteeiere) for skader, med mindre dette reguleres særskilt i fremtidige vedtekter.

Protector Forsikring har samtidig presisert at bygningsforsikringen kun dekker plutselige og uforutsette skader, og at hver skade må meldes inn som en egen sak med individuell egenandel. Skader som skyldes kjente påkjørsler, skal dekkes av den enkelte bilfører gjennom kjøretøyets ansvarsforsikring, og det er derfor riktig at sameiet krever erstatning fra skadevolder i slike tilfeller. Dersom skadevolder er ukjent, kan Trafikkforsikringsforeningen (TFF) kontaktes, men slike saker er ofte vanskelige å dokumentere, og kostnadene må da normalt dekkes av garasjens felleskostnader. Protector understreker også at skader må meldes innen ett år fra de oppdages, og anbefaler at sameiet reklamerer mot Skanska for mulige svakheter i selve flåteanlegget, slik det allerede er gjort.

Styret følger dermed to parallelle spor: Ansvarssaker overfor enkeltpersoner ved kjente påkjørsler, i tråd med forsikringsvilkårene, og reklamasjon mot Skanska for feil ved anlegget som helhet. Denne tilnærmingen er i samsvar med anbefalingene fra både ABBL og Protector, og skal sikre at kostnader håndteres rettferdig og i samsvar med gjeldende vedtekter, samtidig som sameiet ivaretar sine rettigheter overfor Skanska.

Stemmerett i saker som gjelder garasjen utøves av eierne av parkeringsplasser, og antall stemmer følger antall eide plasser. Det vil si at hvis man har 2 plasser så har man 2 stemmer på møtet. Dette er i tråd med vedtektene for Fagerlunden Garasjesameie, hvor hver plass representerer en sameieandel med tilhørende stemmerett. Det er dermed ikke én stemme per person, men én stemme per plass. Dette prinsippet sikrer at stemmegivning reflekterer den økonomiske belastningen og eierandelen i garasjeanlegget, og er i samsvar med både vedtektene og sameieloven.

Styret vil på et senere tidspunkt innhente og behandle vedtekter for garasjen slik det henvises til i salgsdokumentene og sameiets ordinære vedtekter, for å sikre en tydelig og helhetlig regulering fremover.

Veien videre

Styret planlegger å engasjere et advokatfirma for en faglig vurdering av reklamasjonssaken. For å sikre en grundig og godt forankret prosess har styret besluttet å opprette en arbeidsgruppe som skal bistå med oppfølging og forberedende arbeid.

Arbeidsgruppen skal:

- innhente og systematisere relevant informasjon
- følge opp reklamasjonssaken og forsikringssaken
- utrede og anbefale videre prosess i samarbeid med advokat og annen faglig

ekspertise
- kartlegge mulige forbedringstiltak og vurdere hva som kan gjøres for å unngå tilsvarende problemer i fremtiden

Arbeidsgruppen ble igangsatt 21.10.25 og består av **Ivar Halset(leder), Arnfinn Hardersen, Stein Raae, Tore B. Andersen.**

Mandat: se vedlegg 8.

Styret ønsker å kartlegge sameiets rettsstilling og hvordan vi kan gå frem mot Skanska og/ eller Parking Solution. Det første er om sameiet har et rettslig krav, videre er det et spørsmål om hvilken prosess som da er å anbefale med mål å få dekket de kostnadene som allerede er påløpt, samt hva vi kan kreve for å sikre et bedre system for fremtiden.

Styret ønsker derfor å engasjere et advokatfirma for å bistå sameiet. En advokatuttalelse vil gi oss en faglig vurdering og bidra til beslutning om eventuell videreføring av reklamasjonssaken. Kostnaden for denne vurderingen er anslått til ca. 150 000 kroner. Det er viktig å være klar over at dersom advokatens vurdering konkluderer med at saken bør tas videre rettslig, kan dette fort innebære kostnader på flere hundre tusen kroner. Samtidig må sameiet vurdere om det er ønskelig å gå videre rettslig; dersom man senere velger å ikke ta saken videre, vil de 150 000 kronene allerede brukt kunne oppleves som en unødvendig kostnad. Sameiet må derfor være forberedt på denne mulige konsekvensen før beslutning om advokatengasjement tas, selv om endelig beslutning om videreføring vil bli tatt på et senere tidspunkt.

Vedtak:
Å engasjere advokatfirma for vurdering av reklamasjonssaken mot Skanska, med en kostnadsramme på kr 150 000. Kostnaden belastes parkeringsseksjonen (seksjon 55), og vedtaket kan fattes med alminnelig flertall blant eierne av parkeringsplassene.

Dersom advokatens vurdering anbefaler å føre saken videre, vil arbeidsgruppen vurdere om vi skal gjøre dette, samt å definere kostnadsramme for videreføring av reklamasjonssaken. Estimat for videreføring vil bli presentert for styret når vurderingen foreligger. Sameiet vil bli orientert så snart dette foreligger, og det vil da bli kalt inn til nytt ekstraordinært møte med kort varsel. Antakeligvis vil dette skje digitalt.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt med 60 stemmer for, 0 stemmer i mot og 0 blanke stemmer.

Møtet ble hevet kl 18.13

Protokoll ekstraordinært møte for Fagerlunden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kim-Andre Nikolaisen (sign.)	06.11.2025
Sekretær	Kim-Andre Nikolaisen (sign.)	06.11.2025
Protokollvitne	Ivar Halset (sign.)	07.11.2025

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

Nordic Office Of Architecture AS
Geir Messel
Postboks 7057 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/18217 - 24/174570/TFAE	28.08.2024

Adresse - Tiltak:	Bærumsveien 229 - 231 - boligblokk B - parkeringskjeller
Gnr/Bnr:	18/22
Tiltakshaver:	Skanska Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker:	Nordic Office Of Architecture 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.

Tabell som viser at aktuelle vilkår er oppfylt til ferdigattest foreligger i føringssaken (arkivsak 21/9620).

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 15 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Tine Færøyvik
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Utskriftsdato: 18.03.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	231	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bærumsveien 217A, 1357 BEKKESTUA								

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 under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 2 165 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 163 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #13 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2020013)
Navn	BÆRUMSVEIEN 217
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23408/6388464.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 256 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 299 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** fU
	Delareal 1 837 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 1 211 m^2 **RPHensynsonenavn** H190 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 29 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** oT

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990013)
Navn	BEKKESTUA m/omgivelser
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf
Delarealer	**Delareal** 307 m^2 **Formål** Kjørevei

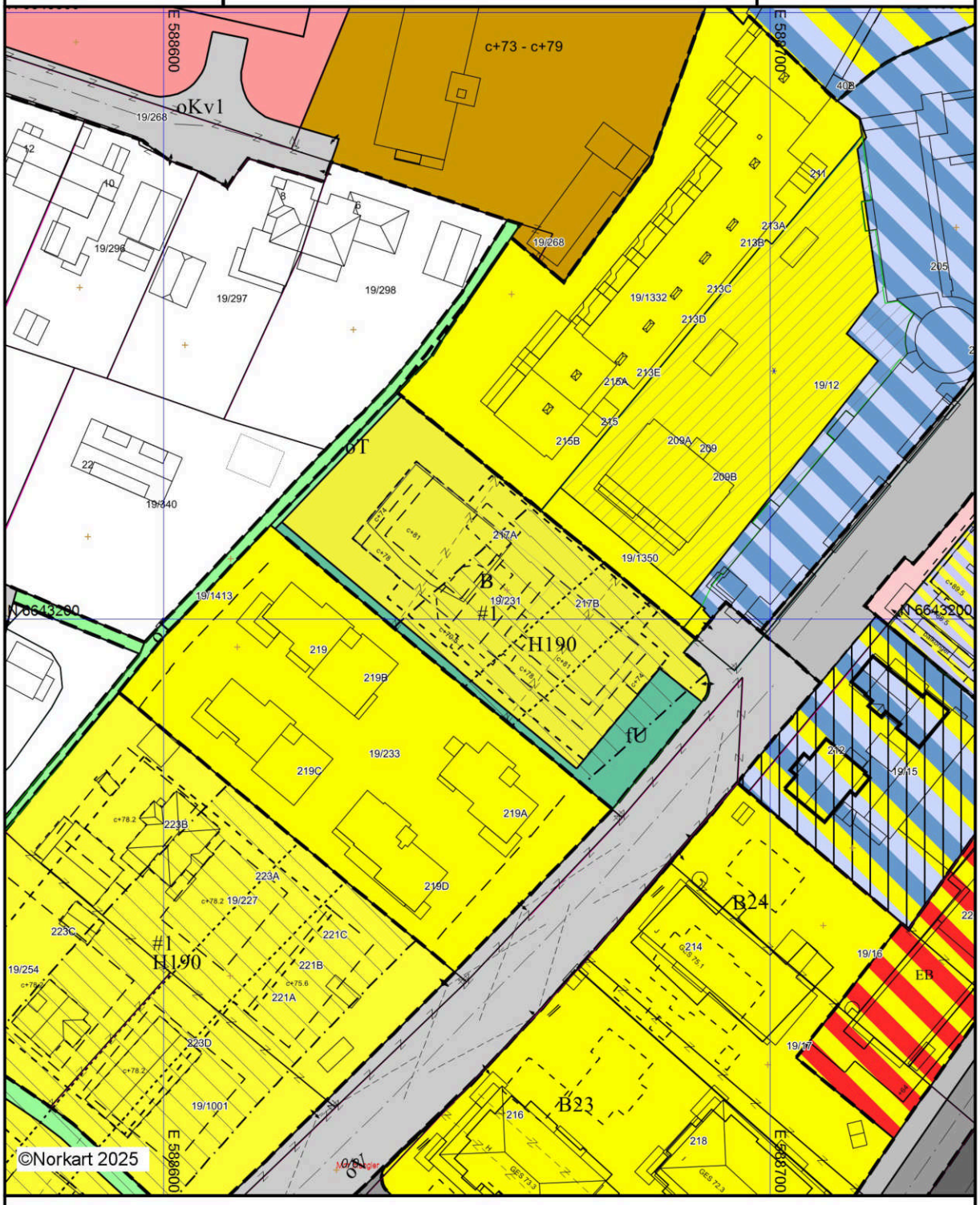
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/231/0/1
Adresse: Bærumsveien 217A
Dato: 18.03.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate over bakken
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Torg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Institusjon
- Annen tjenesteyting
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/forretning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

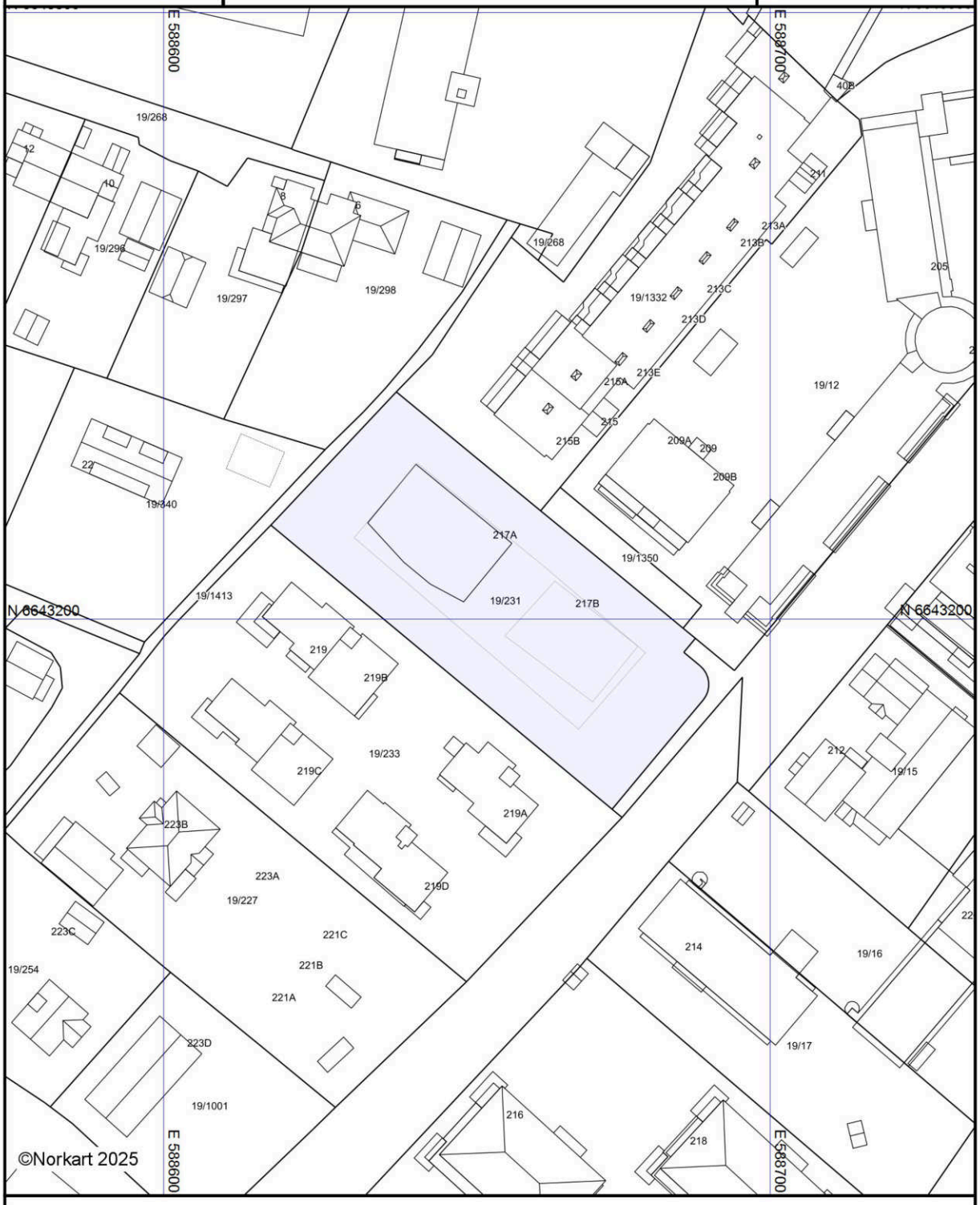
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/231/0/1
Adresse: Bærumsveien 217A
Utskriftsdato: 18.03.2025
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.

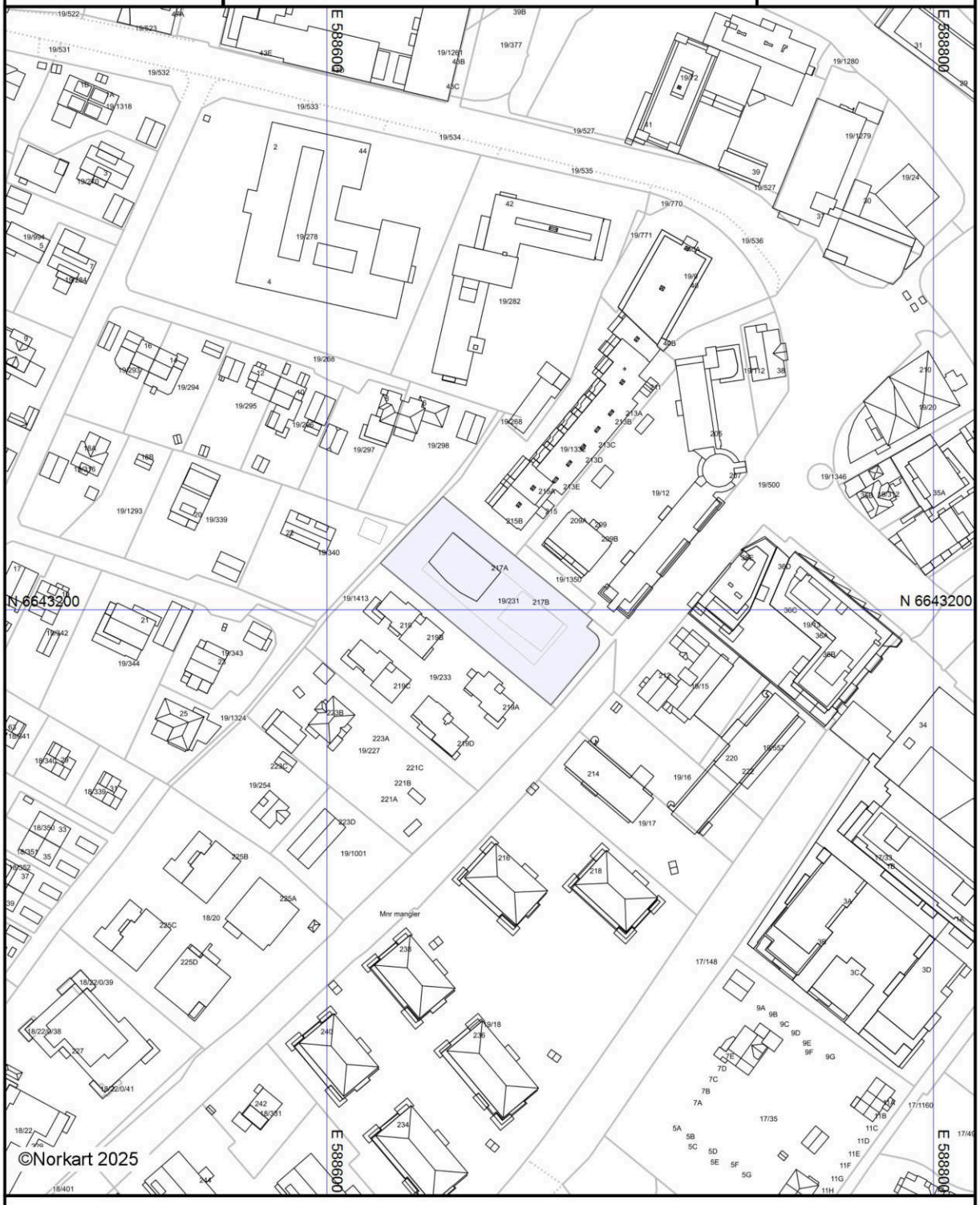
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/231/0/1
Adresse: Bærumsveien 217A
Utskriftsdato: 18.03.2025
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.

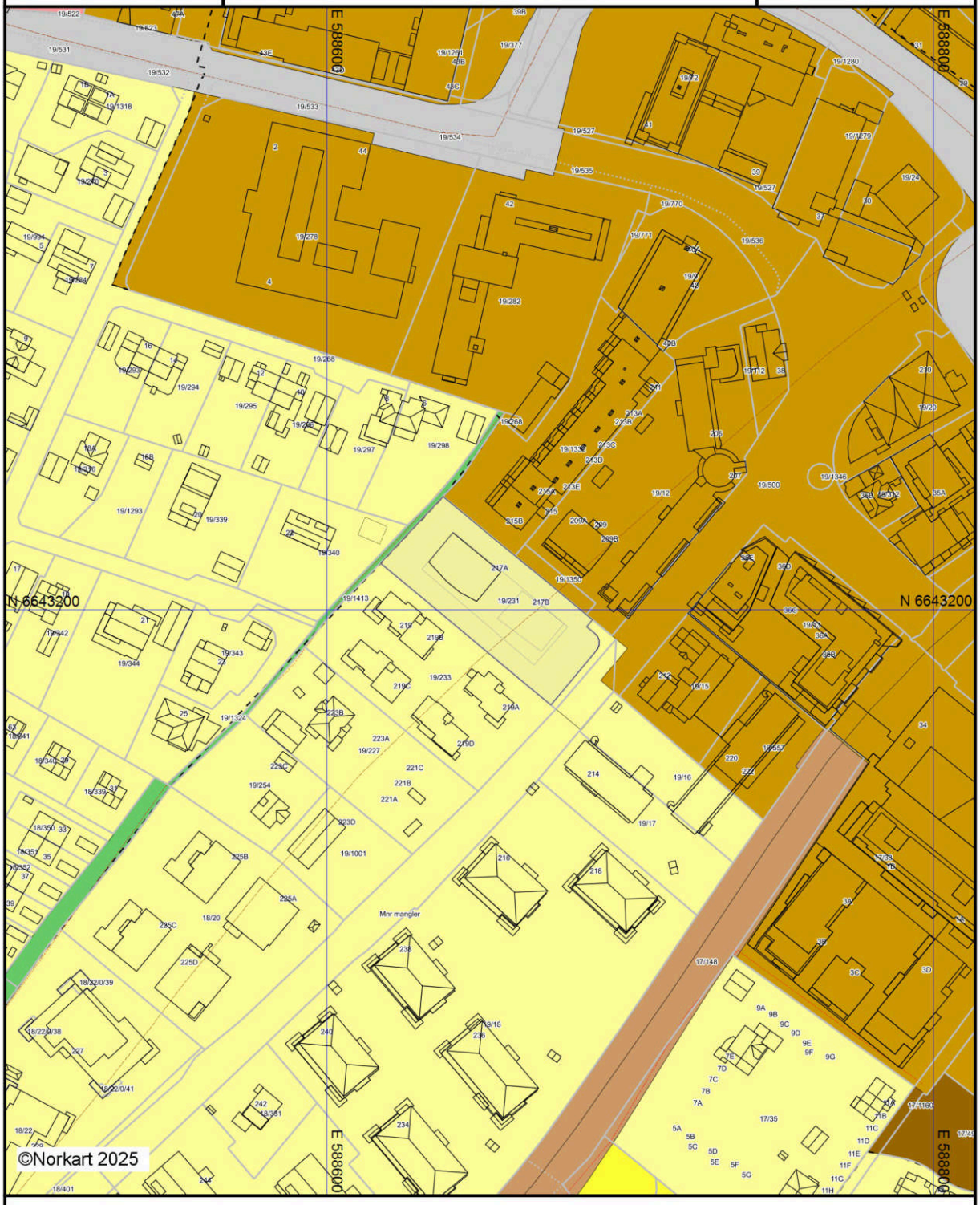
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/231/0/1
Adresse: Bærumsveien 217A
Utskriftsdato: 18.03.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende
- Bane- nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Turdrag - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Sporveg - nåværende
- Kollektivtrase- nåværende
- Kollektivtrase tunnel - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bærum kommune

VAledninger

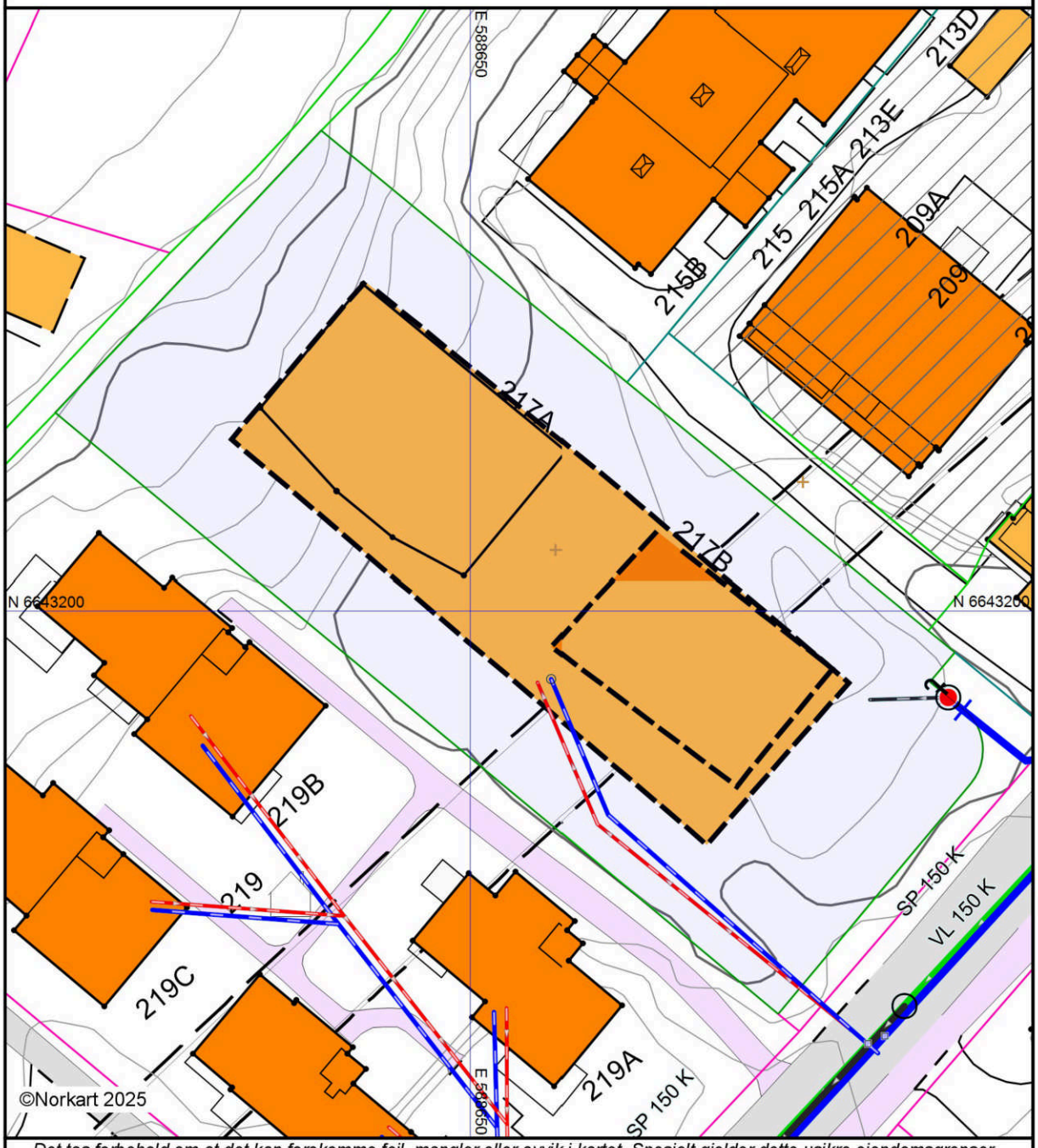
Eiendom: 19/231/0/1
Adresse: Bærumsveien 217A
Dato: 18.03.2025
Målestokk: 1:500

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.

ambita

Vegstatuskart

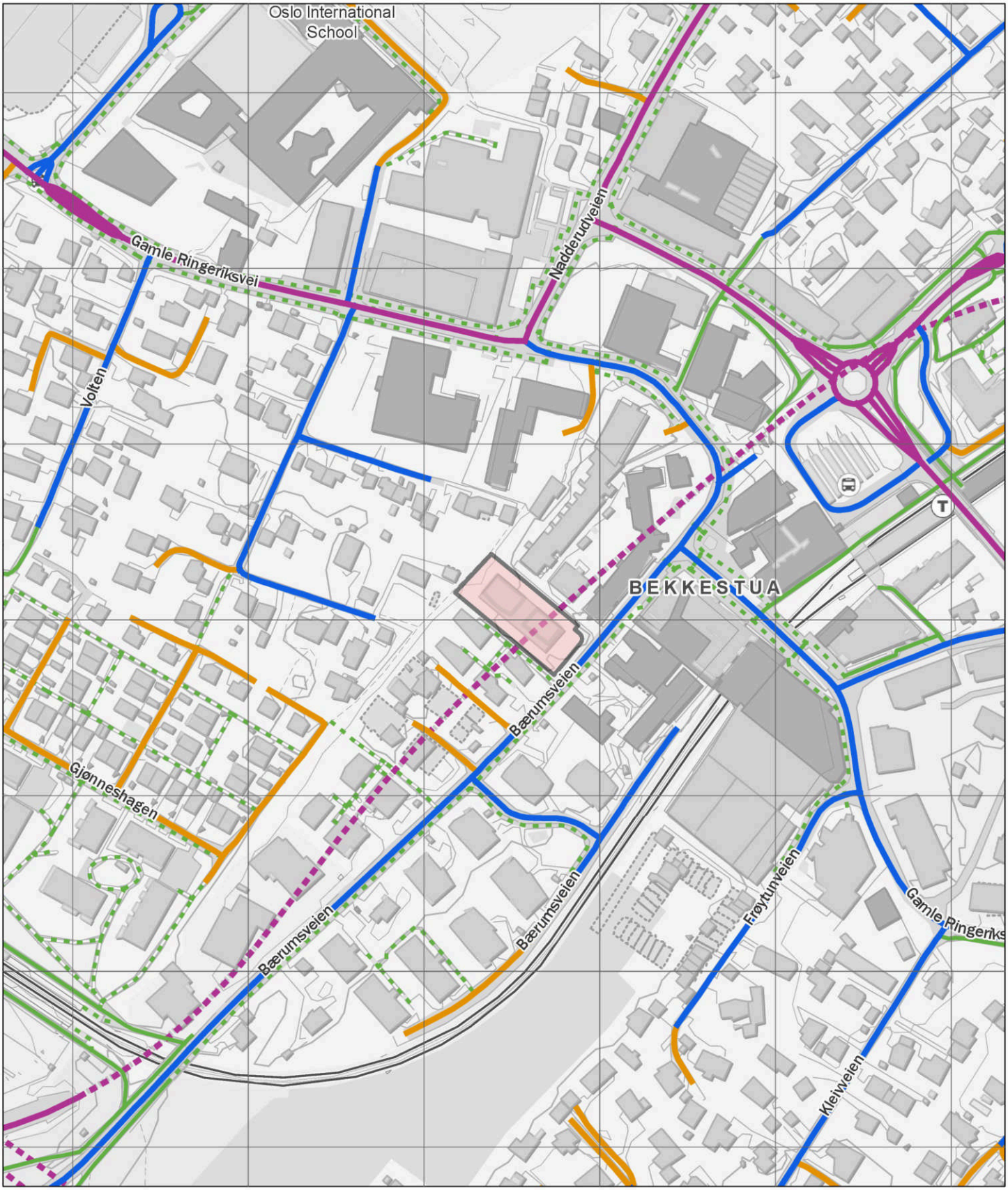
Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/231/0/1

Adresse: Bærumsveien 217A, 1357 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 18/03/2025



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

Bærumsveien 229

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Oslo International School (1-10 kl... 415 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Nadderud videregående skole 460 elever	9 min 0.8 km
Oslo International School 90 elever	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	3 min 0.3 km
Gjønnes Linje 230	5 min 0.4 km
Høvik stasjon Linje L1	6 min 2.9 km
Sollerud Linje 13	8 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.9 km

BARNEHAGER

Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.6 km
Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	9 min 0.8 km
Haslum idrettsbarnehage (1-5 år) 108 barn, 7 avdelinger	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Bekkestua	5 min
Coop Prix Bekkestua	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	5 min
Boots apotek Bekkestua	5 min
Bekkestua Vinmonopol	5 min

SPORT

Gjønnes idrettsanlegg	6 min
Haslumhallen	9 min
SATS Bekkestua Stasjon	6 min
GYM Bekkestua	6 min

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

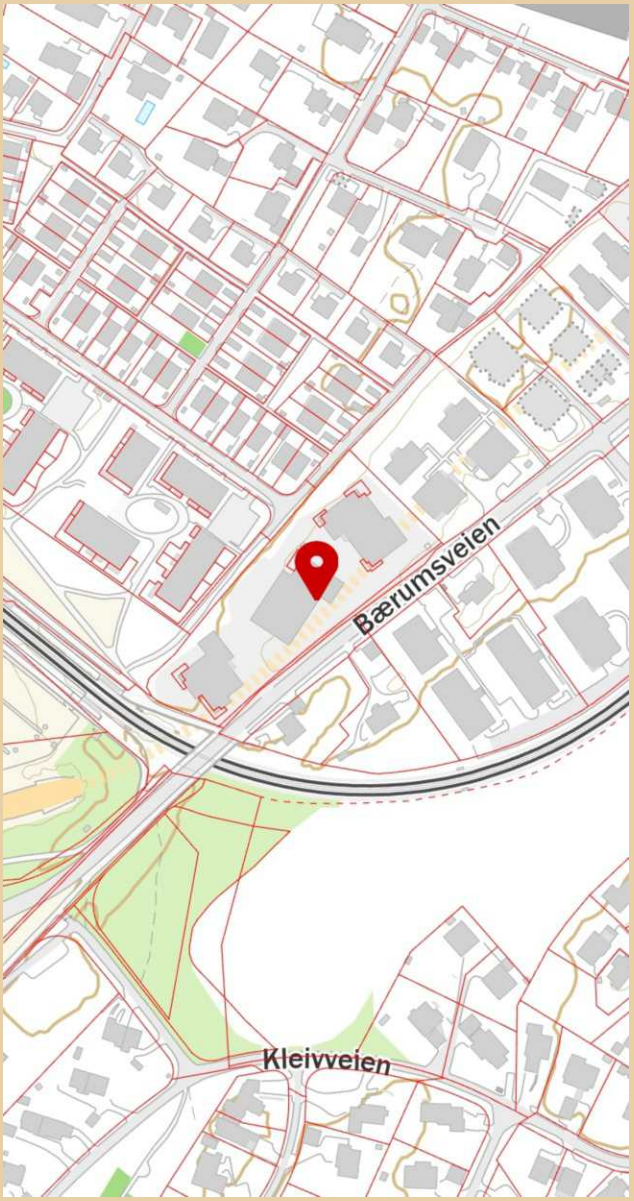
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bærumsveien 229, 1357 Bekkestua
Gnr. 18, Bnr. 22, Snr. 22, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260016

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 60 881

E-post: stian.holmen-jensen@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.
