



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 250 316
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJORDHAGEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 917250316

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 625 415	4 942 504
Sum inntekter		5 625 415	4 942 504
Kostnader			
Lønnskostnad		348 005	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 121	3 122
Annen driftskostnad		4 000 255	4 786 594
Sum kostnader		4 351 381	5 029 326
Driftsresultat		1 274 034	-86 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		168 432	108 923
Sum finansinntekter		168 432	108 923
Annen finanskostnad		8 000	63
Sum finanskostnader		8 000	63
Netto finans		160 432	108 860
Resultat før skattekostnad		1 434 466	22 038
Årsresultat		1 434 466	22 038
Totalresultat		1 434 466	22 038
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 434 466	22 038
Sum overføringer og disponeringer		1 434 466	22 038



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 243	9 364
Sum varige driftsmidler		6 243	9 364
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 243	9 364
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 488	28 946
Andre fordringer		229 486	382 085
Sum fordringer		253 974	411 031
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 630 250	2 304 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 630 250	2 304 567
Sum omløpsmidler		3 884 224	2 715 598
SUM EIENDELER		3 890 467	2 724 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 545 280	2 110 814
Sum opptjent egenkapital		3 545 280	2 110 814
Sum egenkapital		3 545 280	2 110 814
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		210 805	551 557
Annen kortsiktig gjeld		134 381	62 591
Sum kortsiktig gjeld		345 187	614 148
Sum gjeld		345 187	614 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 890 467	2 724 962



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 362522

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 250 316
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJORDHAGEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2025



Organisasjonsnr: 917 250 316
SAMEIET FJORDHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 625 415	4 942 504
Sum inntekter		5 625 415	4 942 504
Kostnader			
Lønnskostnad		348 005	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 121	3 122
Annen driftskostnad		4 000 255	4 786 594
Sum kostnader		4 351 381	5 029 326
Driftsresultat		1 274 034	-86 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		168 432	108 923
Sum finansinntekter		168 432	108 923
Annen finanskostnad		8 000	63
Sum finanskostnader		8 000	63
Netto finans		160 432	108 860
Resultat før skattekostnad		1 434 466	22 038
Årsresultat		1 434 466	22 038
Totalresultat		1 434 466	22 038
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 434 466	22 038
Sum overføringer og disponeringer		1 434 466	22 038



Organisasjonsnr: 917 250 316
SAMEIET FJORDHAGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		6 243	9 364
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 243	9 364
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 488	28 946
Andre fordringer		229 486	382 085
Sum fordringer		253 974	411 031
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 630 250	2 304 567
Sum omløpsmidler		3 884 224	2 715 598
SUM EIENDELER		3 890 467	2 724 962
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 545 280	2 110 814
Sum opptjent egenkapital	3 545 280	2 110 814
Sum egenkapital	3 545 280	2 110 814
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	210 805	551 557
Annen kortsiktig gjeld	134 381	62 591
Sum kortsiktig gjeld	345 187	614 148
Sum gjeld	345 187	614 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 890 467	2 724 962



Organisasjonsnr: 917 250 316
SAMEIET FJORDHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7600

SAMEIET FJORDHAGEN



Velkommen til årsmøte i SAMEIET FJORDHAGEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 21:00 og lukker 28. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7600>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte

Det vil i forkant av det digitale årsmøtet bli avholdt et beboermøte i Strindfjordvegen 1, kl. 18.00 den 25.03.25.

Sakslisten til årsmøtet vil i begynnelsen av møtet bli gjennomgått, men avstemningen vil foregå digitalt. Egen sakliste for beboermøtet vil bli lagt ut på Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektenes punkt 8-7
7. Styrehonorar til ekstern styreleder
8. Valg av styremedlemmer



Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FJORDHAGEN



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Ertsaas Åsheim (OBOS rådgiver) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gøril Marhaug og Øystein Hagen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1.7600 Årsregnskap 2024 signert m rev.beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 305 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 305 000,-.

Sak 6

Endring av vedtektenes punkt 8-7

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I sameiets vedtekter punkt 8-7 under «Hvem kan bli medlem av styret» står det følgende:

«Hovedregelen er at kun seksjonseiere som bor i Sameiet Fjordhagen kan bli styremedlemmer, varamedlemmer og medlem av valgkomité».

Nåværende styre ønsker å ha muligheten til å eventuelt kunne engasjere ekstern, profesjonell styreleder for sameiet, og fremmer derfor forslag om å fjerne denne bestemmelsen fra sameiets vedtekter (se våre vedtekter vedlagt).

Styrets innstilling

Årsmøtet i Sameiet Fjordhagen vedtar å fjerne punkt 8-7 fra våre vedtekter.

Det stemmes for eller imot forslag til vedtak. Endringen krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas



Vedlegg

2. 7600 Sameiet Fjordhagen.pdf

Sak 7

Styrehonorar til ekstern styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For nåværende styre er det budsjettert med 305.000 kr i styrehonorar, med etterskuddsvis utbetaling når årsperioden er over.

For neste periode er det lagt fram innstilling om valg av ekstern styreleder, med honorar på 220.000 kr pr år og utbetaling kvartalsvis / 4 ganger pr år. De øvrige tre styremedlemmene får honorar utbetalt etterskuddsvis som før. Samlet honorarkostnad blir ikke endret, men for i år blir det tre kvartalvise utbetalinger til ekstern styreleder. I årets budsjett er det dekning for endret utbetaling.

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner justering av budsjettet for kvartalsvis utbetaling til ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner justering av budsjettet for kvartalsvis utbetaling til ekstern styreleder.

Sak 8

Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling er ikke oppdatert pr endring gjort 24.03.25. Valgkomiteen innstiller ingen til valgkomiteen. Det er allikevel to som har sagt seg villig til å stille som kandidater til valgkomiteen. Én kandidat som i vedlagt innstilling er innstilt som varamedlem har trukket seg. De to resterende som er innstilt som varamedlemmer kan fremdeles velges. Det skal velges 2 stk varamedlemmer av 2 stk kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder (2 år):

- Kirsti Hårstad

Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kirsti Reitan

Valgkomiteens innstilling



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Hågård Ølmheim
Valgkomiteens innstilling
- Tom Einar Hefring
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Bård Aune
- Øystein Bitnes

Vedlegg

1. 7600 Innstilling valg til styret Sameiet Fjordhagen 25.pdf



Styrets årsrapport

Fjordhagen - styrets arbeid

Periode: april 2024 - mars 2025.

Styret har denne perioden hatt 5 medlemmer, gjennomført 10 styremøter og behandlet 88 saker.

Styremedlemmenes ansvarsområder:

Kåre: Styreleder, styremøte, årsmøte, økonomi, reklamasjoner, velforening

Marit: Nestleder, vaktmestertjenester (bygninger, sommer-/vintervedlikehold), trafiksikkerhet

Kirsti: Attestere fakturaer, eierskifte, elbil-lading, fjernvarme, garasje/parkering, lås/nøkler, skader/forsikring

Marius: Brannalarm, el-anlegg, VVS, ventilasjon/vifter, heis, HMS

Åse: Avfall, TV/internett

Her følger oversikt over de viktigste saker som styret har arbeidet med:

Reklamasjoner

Før utløpt 5-års garantitid (1. byggetrinn 29.06.21 / 2. byggetrinn 19.06.23) ble det gjennomført garantibefaring 14.06.23 der mangler ble registrert og sendt til utbygger Grilstad Marina (GM). Forhold som er meldt for sent (1. b.tr) ble avvist, mens resten ble avtalt oppfulgt. Foreldelsesfristen for reklamasjoner har blitt forlenget flere ganger, og den er nå satt til 31.12.25. Under hele reklamasjonsperioden har det vært bistand fra OBOS-prosjekt og OBOS-advokat.

De mest omfattende reklamasjonene er rust på verandarekkverk og lekkasje på glasstak over balkonger i 4. etg:

- Rust på stålprofiler på verandarekkverk var svært omfattende, og nye stålprofiler ble erstattet i perioden juli-oktober 2024.

- For rust på noen verandastolper, skruer og stålprofiler har GM ikke bekreftet utbedring.

- For glasstak over balkonger har GM gjort en prøveutbedring. Denne skal evalueres, og dersom det blir godkjent skal utbedring utføres.

- Manglende ventilasjon av sluse mellom trapperom og garasje er utbedret.

- Andre mindre omfattende reklamasjoner er også utbedret, men for de som er avvist kan det ikke regnes med videre oppfølging fra GM.

Prosessen med reklamasjoner og utbedring har tatt veldig lang tid og vært svært arbeidskrevende. Det oppleves at det ikke prioriteres av GM, med behov for gjentatte henvendelser, møter og befaringer uten å få avklaring. I tillegg til egen bruk av tid, har det vært behov for relativt omfattende kostnader til bistand fra OBOS.

Målsettingen er nå å få avklart gjenstående utbedringer (verandaer og glasstak), med utbedring i løpet av i år.

Helse, miljø og sikkerhet

Sameiet har avtale med autoriserte firmaer for kontroll av elektrisk anlegg, røykvarslere og brannvernutstyr. I tillegg har styret ansvar for årlig HMS-kontroll av fellesareal og informasjon til beboere. Kontroll av fellesareal er gjennomført i samråd med vaktmester, og alle funn av avvik er rettet.

Driftsrapporter vaktmester



Vaktmester DriftOss leverer driftsrapport for hver måned, med informasjon om utført arbeid, tilsyn og avvik som må rettes, og som styret må ta stilling til. Her har ikke vært vesentlige funn eller avvik det siste året.

Gjesteparkering

Sameiet har relativt få plasser for gjesteparkering, og her har vært flere tilfeller med bruk av plassene i strid med ordensreglement og vedtekter. Plassene kan benyttes til korttidsparkering for besøkende, og ikke til langtids parkering, til ekstra plass for beboer som har mer enn en bil, eller til andre. Det er derfor innført en prøveordning med parkeringsbevis som er levert til alle eiere, der det står «Parkering på gjesteplasser tillatt mot synlig, godkjent parkeringsbevis for Fjordhagen». Styret vil evaluere ordningen.

Elbil-lading

ANEØ varslet i høst endring pr 18.11.24 fra fastpris til spotpris for strøm samt økning av abonnementspris med 100 kr pr mnd. For de fleste medfører dette vesentlig økte ladekostnader. Det utredes derfor innhenting av tilbud for å vurdere mulighet for gunstigere elbil-lading. Styret vil komme tilbake med informasjon.

Vedlikehold av bygninger og uteområde

Løpende drifts- og vedlikehold oppgaver blir utført av vaktmester og av leverandørfirmaer med serviceavtaler. Her nevnes noen av områdene det har vært behov for ekstra tiltak i løpet av det siste året:

Garasjeport:

Porten har ved flere anledninger fått skader p.g.a påkjørsel med behov for reparasjon. For hver gang det skjer, reduseres funksjon og levetid. I sommer ble det derfor montert utvendig radar som vil stoppe lukking av porten, og igjen åpne den, når en bil kommer til 5-6 m fra porten; og slik unngå at port og bil blir skadet.

Porten var også ute av drift i ca 1 mnd i desember/januar etter kortslutning i kretskort, som det tok lang tid for å få nytt. I denne perioden stod porten åpen.

Nedkjøringsrampe til garasje:

Varmekabler i nedkjøringsrampe har i en lengre periode ikke fungert. Fjeldseth AS fikk derfor i oppdrag å hugge opp betong for å avdekke problemet og utbedre varmekablene. Dette viste feil utførelse med ca 50 cm manglende armering under varmekabler, som ved belastning har ført til skade på betongdekket og skade på varmekablene.

Det ble reklamert til Grilstad Marina på feil utførelse med manglende armering, men dette er avvist p.g.a. varsling etter at reklamasjonsfristen var utgått.

Energimålere:

Hver leilighet har en energimåler som registrerer og fjernavleser energibruk av varmtvann til oppvarming og forbruk. Energimålerne har batteriløsning med levetid opp til 11 år. I tillegg har ca 10 målere ikke fungert. Ut fra dette vil det være behov for bytte samtlige energimålere innen 2-3 år. Antydnet kostnad er over 3 mill kr, og dette bør følges opp med innhenting av konkurrerende tilbud.

Sikkerhet mot innbrudd:

I løpet av året har det vært flere uønskede hendelser med innbrudd, skader og tyveri. For å sikre mot denne type hendelser arbeides det med bedre sikring av alle inngangsdører (17 stk) og dører inn til bodområder (9 stk).

Lekeapparat og benker i parken:



Lekeapparat og benker i parken har behov for ekstra vedlikehold og oppgradering både for sikkerhet, slitasje og for å forlenge levetid. I årets budsjett er det derfor lagt i 100.000 kr til dette formålet. For oppdraget er inngått avtale med vaktmester DriftOss om å utføre arbeidet i perioden fram mot sommeren.

Ekstern styreleder

Etter signal på beboermøte 15.04.24 har valgnemnda i samråd med representanter fra styret gjennomført en prosess for innstilling om valg av ekstern styreleder. For ytterligere informasjon vises det til egen sak i årsmøtet.

Dato: 10.03.25

kb



SAMEIET FJORDHAGEN ORG.NR. 917 250 316, KUNDENR. 7600

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 509 643	4 942 504	4 783 000	5 318 000
Andre inntekter	3	115 772	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 625 415	4 942 504	4 783 000	5 318 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 005	-29 610	-29 610	-30 000
Styrehonorar	5	-305 000	-210 000	-305 000	-305 000
Avskrivninger	15	-3 121	-3 122	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 561	-11 715	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-219 245	-208 500	-215 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-103 390	-424 516	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 305 498	-1 429 292	-1 130 000	-1 743 000
Forsikringer		-595 522	-530 803	-583 800	-701 000
Kommunale avgifter	9	-4 383	-1 484	-10 000	-11 000
Andre anlegg	10	-36 312	-79 863	-55 000	-55 000
Energi/fyring	11	-402 971	-287 183	-250 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 637	-808 649	-397 500	-413 000
Andre driftskostnader	12	-1 020 736	-1 004 588	-1 598 000	-1 172 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 351 381	-5 029 326	-4 738 910	-5 226 000
DRIFTSRESULTAT		1 274 034	-86 822	44 090	92 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	168 432	108 923	0	0
Finanskostnader	14	-8 000	-63	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		160 432	108 860	0	0
ÅRSRESULTAT		1 434 466	22 038	44 090	92 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 434 466	22 038		





SAMEIET FJORDHAGEN ORG.NR. 917 250 316, KUNDENR. 7600

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	6 243	9 364
SUM ANLEGGSMIDLER		6 243	9 364
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	62 591
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 488	-33 645
Forskuddsbetalte kostnader		229 486	216 199
Energiavregning		0	165 887
Driftskonto OBOS-banken		925 275	325 746
Sparekonto OBOS-banken		100 648	648
Sparekonto OBOS-banken II		2 604 327	1 978 173
SUM OMLØPSMIDLER		3 884 224	2 715 598
SUM EIENDELER		3 890 467	2 724 962
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 545 280	2 110 814
SUM EGENKAPITAL		3 545 280	2 110 814
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 797	62 591
Leverandørgjeld		210 805	551 557
Energiavregning	16	75 584	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		345 187	614 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 890 467	2 724 962
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.02.2025
Styret i Sameiet Fjordhagen

Kåre Beite

Kirsti Reitan

Marius Dahl

Åse Hågård Ølmheim

Marit Irene Paulsen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 908 088
Vedlikeholdssparing	839 168
Garasje	353 550
TV/Bredbånd	298 623
Områdekontingent	61 614
Ekstra parkering	48 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 509 643

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	855
Rettskjølpforsikring	114 917
SUM ANDRE INNETEKTER	115 772

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-43 005
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 005

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 305 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 561.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-48 783
OBOS Prosjekt AS	-41 607
SUM KONSULENTHONORAR	-103 390

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 988
Drift/vedlikehold VVS	-97 441
Drift/vedlikehold elektro	-93 548
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-454 157
Drift/vedlikehold heisanlegg	-381 090
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 510
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 735
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-124 047
Egenandel forsikring	-66 983
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 305 498

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 383
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 383

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Diverse kostnader	-36 312
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-36 312

SUM ANDRE ANLEGG**-36 312****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-402 971
SUM ENERGI / FYRING	-402 971



**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 875
Lyspærer og sikringer	-1 282
Vaktmestertjenester	-472 339
Vakthold	-4 904
Renhold ved firmaer	-383 839
Snørydding	-128 006
Andre fremmede tjenester	-9 421
Trykksaker	-470
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 400
Andre kontorkostnader	-559
Porto	-4 900
Bank- og kortgebyr	-5 325
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 020 736

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 083
Renter bank	81 062
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 104
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 501
Andre renteinntekter	682
SUM FINANSINNTEKTER	168 432

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-8 000
SUM FINANSKOSTNADER	-8 000

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garderobeskap	
Tilgang 2022	15 608
Avskrevet tidligere	-6 244
Avskrevet i år	-3 121
	6 243
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 243
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 121



**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 215 284
SUM INNETEKTER	-1 215 284

KOSTNADER

Administrasjon	47 176
Fjernvarme	1 028 816
Diverse	63 708
SUM KOSTNADER	1 139 700

SUM ENERGIAVREGNING	-75 584
----------------------------	----------------

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

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





Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Fjordhagen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fjordhagen 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 rettviseende 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 5. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: CUIJTN-JEDJH-0A4H42-VJAJX-N57Q5-354CA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-05 19:02:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CUITN-JFDIH-0AH42-VJAX-NS7Q5-354CA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller signere valideringsverktøy for digitale signaturer.



VEDTEKTER

for

SAMEIET FJORDHAGEN, org. nr. 917 250 316

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist revidert på årsmøte 26.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fjordhagen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 02.05.16.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 196 boligseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 860 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hoved- og tilleggsdeler (bod, parkeringsplass i garasjekjeller, balkong/terrasse) fremgår av seksjonsbegjæringen.

(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 hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 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 (her skal det vises til den nye bestemmelsen om korttidsutleie over). 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

(6) 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.

(7) 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.

(8) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(9) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(10) 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 beplantning, nyplantning 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.

(11) 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.

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Alle de 196 boligseksjonene har en parkeringsplass seksjonert som tilleggsdel.
- (2) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal. Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som disponerer ekstra p-plass. Listen følger som vedlegg 1 til Vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.
- (3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.
- (4) P-plasser kan kun selges til seksjonseiere i sameiet.
- (5) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.
- (6) Gjesteparkeringsplasser vil ligge på sameiets utomhusareal og er forbeholdt sameiets gjester.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Felleskostnader

Felleskostnader forbundet med parkeringskjelleren fordeles mellom sameierne med en lik andel per parkeringsplass. For hver parkeringsplass i garasjeanlegget skal det – uavhengig av om vedkommende parkeringsplass er del av egen seksjon, tilleggsareal til seksjon eller disponeres på annet rettslig grunnlag – betales like stort utgiftsbidrag.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) Sameiet sørger for at avtale om drift og tilrettelegging av ladepunkt på hver p-plass blir fulgt opp med leverandør.
- (2) All lading av el- og hybridbil skal skje gjennom felles ladeanlegg. Stikkontakter på p-plass tilknyttet den enkelte boenhet skal ikke benyttes til dette formål. Forbruk med lav og kortvarig belastning som bruk av støvsuger o.l. tilsvarer vanlig forbruk i boenheten forøvrig og er tillatt.
- (3) Beboer som ønsker å lade el- eller hybridbil må selv etablere kundeforhold med leverandør og står selv ansvarlig for kostnader knyttet til dette.
- (4) Lading av bil skal ikke under noen omstendighet skje via felles stikkontakt ved oppgangsdører eller andre plasseringer. Disse er ikke forberedt for denne type belastning og skader som kan oppstå som følge av dette kan medføre erstatningsansvar.

4-5 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. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

(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.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap 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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(1) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(2) 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.

(3) 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.

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

6. Felleskostnader, pantet sikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(2) 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.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. For eksempel fordeles kostnader forbundet med kollektiv kabel-TV, bredbånd og lignende etter nytten.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.



6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Kontingent grunneierforeningen

Kostnader forbundet med pliktig deltakelse i grunneierforeningen inngår i felleskostnadene, jf § 11-3.

6-4 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 seks 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.
- (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.

8-7 Hvem kan bli medlem av styret

Hovedregelen er at kun seksjonseiere som bor i Sameiet Fjordhagen kan bli styremedlemmer, varamedlemmer og medlem av valgkomite.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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



(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet.

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(4) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(5) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter



- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre 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 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.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Områdeavtale

Grilstad Marina AS har sammen med de øvrige grunneiere som omfattes av reguleringsplan for Grilstadfjæra (e0391a) inngått områdeavtale som omfatter rettigheter og forpliktelser knyttet både til fellesanlegg, tiltak på offentlig areal og veianlegg ut over det kommunen, som eier, påtar seg samt gjensidige forpliktelser når det gjelder hver eiendoms eget utenomhusanlegg. Områdeavtalen innebærer plikt til deltakelse i grunneierforening som både kan gi pålegg og innkreve avgift til dekning av tiltak grunneierforeningen iverksetter.



VEDLEGG 1 SAMEIET FJORDHAGEN
OVERSIKT OVER EKSTRA P-PLASSER
à jour pr 05.05.23

Parkeringsplass nummer	Seksjonsnummer
99	8
146	13
86	18
81	31
90	36
170	37
70	40
54	46
58	52
65	55
91	57
62	58
63	58
73	59
56	60
142	94
147	98
145	100
157	107
156	112
144	139
159	155
149	159
112	108
89	162
155	185
148	195



Innstilling valg tillitsvalgte Sameiet Fjordhagen 25.03.2025

Følgende styreverv er på valg:

- Leder Kåre Beite – 2 år
- Styremedlem Kirsti Baadnes Reitan – 2 år
- Varamedlem Tom Einar Hefring – 1 år
- Varamedlem Sigmund Harneshaug – 1 år
- Valgkomite Sigmund Harneshaug – 1 år

Følgende styreverv er IKKE på valg

- Styremedlem Marius Dahl (2024 – 2026)
- Styremedlem Åse Hågård Ølmheim (2024 – 2026)
- Styremedlem Marit Irene Paulsen (2024 -2026)

ROLLER OG KANDIDATER

Valgkomiteen innstiller følgende:

Kirsti Hårstad som styreleder for 2 år

Tom Einar Hefring som varamedlem for 1 år

Sigmund Harneshaug som varamedlem for 1 år

Valgkomite Sigmund Harneshaug for 1 år

Styret vil bestå av fire medlemmer i perioden 2025– 2026. Reduksjonen fra fem til fire medlemmer begrunnes med engasjering av eksternt styreleder (jfr referat fra beboermøte i fjor).

Valgkomiteen for Sameiet Fjordhagen

Sigmund Harneshaug



Prosess med engasjering av ekstern styreleder.

Med bakgrunn i signalene som ble gitt på beboermøte i fjor startet prosessen med å finne eksterne kandidater som styreleder for sameiet. Siden styreleder sitter med fullmakt til å inngå avtale med eventuell kandidat ble valgkomiteen utvidet med to fra styret. Gruppen (Sigmund Harneshaug, Kåre Beite og Marit Irene Paulsen) gjennomførte prosessen. Til slutt ble tre kandidater kalt inn til intervju. Ut fra en totalvurdering ble Kirsti Hårstad den som gruppen innstiller til årsmøte som styreleder.

Kirsti Hårstad er 49 år og har brei kompetanse innen eiendomsforvaltning. Styret ved styreleder har inngått en avtale med henne datert 4. mars 2025. Det er avtalt et årlig honorar på kr 220 000. Avtalen forutsetter at hun velges som styreleder av årsmøtet.

Referat fra beboermøte 15.04.2024

.02 Ekstern styreleder

I forbindelse med valg nemndas arbeid er det kommet spørsmål om Sameiet bør vurdere ekstern/profesjonell styreleder. Fjordhagen er et relativt stort boligsameie med 196 eiere/leiligheter og en trolig verdi på ca 1 milliard kr, som ble ferdigstilt for 6-8 år siden. Etter hvert som boligene blir eldre, oppstår her flere utfordringer når det gjelder drift og vedlikehold. Bl.a. har sameiet ca 20 avtaler med firmaer/leverandører om drift og vedlikehold av tekniske anlegg, sikkerhet, vedlikehold/vaktmester, etc i tillegg til forsikring og erdriften av sameiet, inklusiv beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre i hht lover, forskrifter, vedtekter eller årsmøtevedtak. Til sammen blir dette både arbeidskrevende og et stort ansvar som nå blir ivaretatt av beboerrepresentanter uten formelle krav til kunnskap eller kompetanse. Særlig er styreleders oppgaver som daglig leder omfattende. Valgnemnda melder tilbake at det ikke er enkelt å finne styrekandidater som er villige til å påta seg disse oppgavene, og at det derfor bør vurderes å velge ekstern/profesjonell styreleder som kan ivareta størsteparten av de formelle og lovpålagte oppgavene i styret. Etter vedtektene skal styret bestå av leder og 2-6 andre medlemmer. Med ekstern styreleder kan interne medlemmer reduseres til 2-3.

Kommentar: Styret ønsker med dette å informere beboere/eiere om utfordringer med å finne styrekandidater, og at det i god tid før årsmøtet i 2025 vil bli utredet kriterier for valg av ekstern/profesjonell styreleder.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.25

Selskapsnummer: 7600 Selskapsnavn: SAMEIET FJORDHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Marie Ertsaas Åsheim (OBOS rådgiver) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gøril Marhaug og Øystein Hagen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 305 000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Endring av vedtektenes punkt 8-7

Styrets innstilling vedtas

- For
 Mot

Sak 7 Styrehonorar til ekstern styreleder

Årsmøtet godkjenner justering av budsjettet for kvartalsvis utbetaling til ekstern styreleder.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av styremedlemmer

Styreleder (2 år) (kun 1 skal velges)

- Kirsti Hårstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Kirsti Reitan

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Åse Hågård Ølmheim

- Tom Einar Hefring

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

- Bård Aune

- Øystein Bitnes



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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