

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 15 800 000,-

Omkostn.: Kr 396 350,-

Total ink omk.: Kr 16 196 350,-

Felleskostn.: Kr 5 703,-

Garasjeplasser faktureres med 150,- pr plass pr måned (300,- totalt) i tillegg til felleskostnader

Selger: Sigvart Bendiks Eriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2017

BRA-i/BRA Total 120/127 kvm

Tomtstr.: 13264 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 935

Snr. 128

Oppdragsnr.: 1007250086

Stor og lys 4-roms hjørneleilighet nær sjø -og strand | Balkong på 27 kvm | 2 garsjeplasser

Leiligheten ligger i naturskjønne omgivelser, med mulighet for å nyte et liv med nærhet til store og sjønære park- og friområder. Hundsund er et genuint og godt oppvekstområde, med en kort vei til fritidstilbud som badestrand og padlearena i Koksabukta, svømmehall, fotballbaner, kunstfrossen skøytebane, skaterampe, nasjonalt bordtennissenter, badmintonanlegg, innen- og utendørs tennisbaner, golfhall, curlingarena, svømmehall, bibliotek og sjøspeidergruppe.

Boligen kan fremheves med:

- Hjørneleilighet
- Vannbåren varme i de fleste gulv i leil.
- Varmtvann og fyring inkl.
- Internett inkl.
- Balkong på hele 27 m²
- 3 soverom, hvor ett med privat bad
- 2 garasjeplasser og 1 el-lader
- Innvendig bod og omklingsrom
- Ingen TG2 - her er det kun TG1
- Skjernet og attraktiv beliggenhet nær sjø -og strand



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	56
Energiattest	59
Nabolagsprofil	65
Årsberetning	67
Husordensregler	103
Vedtekter	108
Protokoll	119
Meglerbrev	128
Ferdigattest	132
Plankart	133
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 127 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Lagringsbod

4. etasje

BRA-i: 120 m² Entré, bod, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

4. etasje

27 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13264 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, lekeplass, parkeringsplasser m.m.

Beliggenhet

Dette området på Hundsund er kjent for å være et eldorado for folk i alle aldre. Pen bebyggelse, vakker natur og hyggelig sosialt samvær blant beboerne gjør dette til et helt unikt sted hvor alle stortrives!

Leiligheten ligger i naturskjønne omgivelser, med mulighet for å nyte et liv med nærhet til store og sjønære park- og friområder. Hundsund er et genuint og godt

oppvekstområde, med en kort vei til fritidstilbud som badestrand og padlearena i Koksabukta, svømmehall, fotballbaner, kunstfrossen skøytebane, skaterampe, nasjonalt bordtennissenter, badmintonanlegg, innen- og utendørs tennisbaner, golfhall, curlingarena, svømmehall, bibliotek og sjøspeidergruppe. I nærområdet finnes det også seil-, kajak- og seilbrettklubb. Det er gode tilbud både for store og små til organisert trening og kulturelle aktiviteter. Rett nedenfor sameiet leder gangveiene inn til Storøyas park- og baderområder, og videre rundt Fornebulandets fantastiske promenader. Det er trafikksikre stier for sykkel og rulleski, utallige småstier for fotturer og kyststien er merket rundt hele Fornebulandet og til Sandvika.

Storøya er blitt et yndet sted å være om sommeren, med fine badestrender, kiosk, wc og dusj, rullestol-adkomst til vannet, sandvolleyballbaner og fine turstier. Om vinteren er det ideelt å skøyte, pilke eller ta seg en ski- eller spasertur på fjordisen til Sandvika eller en av de nærliggende øyene, og området byr også på fine akemuligheter. I hjertet av Fornebu ligger Nansenparken. Her er det fint å ferdes både sommer som vinter. Området består av flotte grøntområder, vannspeil og festplass, sandvolleyballbaner og flere lekeområder. Fornebu er et område i sterk og spennende vekst. Fornebu S, et miljøvennlig storsenter med utallige spisesteder, SATS treningssenter, vinmonopol og butikker ligger noen få hundre meter fra boligen. Senteret har et mål om å bli et naturlig møtepunkt og handelssted for både store og små - se <https://www.fornebu-s.no> for mer informasjon.

Det bor mange barnefamilier i sameiet, som nyter godt av nærheten til og alle tilbud på grendesentrene på Hundsund og Storøya. Det er svært kort vei til de to nærmeste barnehagene på Hundsund og Storøya grendesenter, og til Snarøya barneskole og Hundsund ungdomsskole. Skole- og barnehageveien er svært kort og bilfri, hvilket vesentlig forenkler familielogistikken.

Adkomst

Adkomst fra Lilleruts vei. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Hundsund barnehage, Storøya barnehage og Fornebu idrettsbarnehage.

Skolekrets

Storøya skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Fornebu vest med linje 24, 28, 31, 31E, 81, 145 og 270 500 m

Tog: Lysaker stasjon med 8 ulike linjer ca 3,1 km

Trikk: Lilleaker med linje 13 ca 4,2 km

T-bane: Vækerø (under bygging) med linje Fornebubanen ca 4,3 km

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fundamentert med peler til fast grunn. Yttervegger i betong/stål og treverk med plater og panel på fasader, etasjeskillere i betong, heis, vinduer med 2-lags glass, malte dører og flatt tak antatt tekket med membran eller papp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne medbistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bod, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken. Det medfølger også 2 garasjeplasser i garasjeanlegg med el-bil lader. Leiligheten er moderne og har alt en trenger. Åpen stue kjøkken løsning hvor kjøkken har integrerte hvitevarer. Stue og hovedsoverom har utgang til balkong. Hovedsoverommet har eget bad og omklæringsrom samt ligger på hjørnet og har vinduer på to sider.

Standard

UTVENDIG

Vinduer med 2-lags isolerglassvinduer fra byggeåret. Malt lyd/brannklassifisert entredør og balkongdører med glass. Dører fra byggeåret. Balkong med støpt dekke og rekkverk i glass ut fra soverom og stue/kjøkken.

INNVENDIG

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og plater. Etasjeskillere med støpt dekke. Innvendige malte dører.

VÅTROM

Bad

Flislagt baderom fra byggeåret med dusj, veggmontert wc og servant. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet fra utbygger. Vegger med fliser og plater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Bad 2

Flislagt baderom fra byggeåret med dusj, opplegg til vaskemaskin, veggmontert wc og servant. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet fra utbygger. Fliselagte vegger og plater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør av type rør i rør opplegg i boligen. Stoppekraner er i koblingsskap på soverom. Det er koblingspunkt til rør i himling over baderom. Det er avløpsrør i plast innvendig i boligen. Det er balansert ventilasjon i boligen. Aggregat er plassert i bod. Det er vannbåren gulvvarme i flere rom i boligen. Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer. Det er felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i bygningen. Det er pulverapparat i boligen.

Info fra takstmann:

Bolig med god standard fra byggeåret, med bl.a. vannbåren gulvvarme, 2 fliselagte bad med varmekabler, terrasse, kjøkken med hvitevarer, balansert ventilasjon m.m. I tillegg 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Det er montert en ladeboks til el-bil ved parkeringsplasser.

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

Leiligheten har ikke fått noen TG3 eller TG2!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett inkl i felleskostnader.

Parkering

2 plasser i garasjeanlegg med lader.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

86578627

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i flere gulv i boligen

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

120/12376

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 703,-

Fjernvarme 1 324,-

Felleskostnad lik fordeling 450,-

Bredbånd 449,-

Felleskostnad etter brøk 3 480,-

I tillegg dekkes forretningsførsel, kommunale avgifter, felles strøm og forsikring,

Garasjeplasser faktureres med 150,- pr plass pr måned (300,- totalt) i tillegg til felleskostnadene

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 703

Andel fellesformue

Kr 32 379

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet**Sameienavn**

Hundsund 10 Boligsameie

Organisasjonsnummer

918126805

Om sameiet

Hundsund 9 Boligsameie, orgnr. 912 688 941

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 141 109,-

Budsjett for 2024 var kr -202 830,-

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 561 346,-

Styret har i starten av 2024 hatt dialog med flere leverandører for bytte av vannmålere for fjernavlesning og i denne forbindelse mottatt tilbud fra 2 leverandører. Kostnaden med å bytte ut disse målerne vil beløpe seg rundt 180.000. Disse midlene er ikke avsatt i budsjettet for 2024, og vil føre til at det vil oppstå et avvik mellom budsjett for 2024 og regnskapet i ettertid.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 935, seksjonsnummer 128 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/41/935/128:

25.08.2011 - Dokumentnr: 671667 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:934

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:935

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2011 - Dokumentnr: 671686 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Bærum Kommune Vann Og Avløp

Org.nr: 974 553 619

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om restriksjonsbelte

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:935

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2011 - Dokumentnr: 671845 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:51

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:924 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:931
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:933
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:934
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:936
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:935
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2016 - Dokumentnr: 62653 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om restriksjonsbelte
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:935
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2016 - Dokumentnr: 104014 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om vakuumbør med kummer for avfallshåndtering.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om renhold og vedlikehold av av installasjoner, avfallsrom og tekniske rom.
Rett for kommunen til drift og vedlikehold av anlegget.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:935
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2016 - Dokumentnr: 1072571 - Erklæring/avtale
Gang/sykkelveg felles gjennom området skal være åpen for allmenn ikke-motorisert

ferdsel, samt kjøring av funksjonshemmede med spesiell tillatelse.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2016 - Dokumentnr: 908132 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 128

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 120/12376

05.10.2016 - Dokumentnr: 908843 - Urådighet

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:935 Snr:153

Kan kun selges sammen med seksjon i gnr. 41 bnr. 935

Kan ikke sletten uten etter samtykke fra Bærum kommune

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

15 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

395 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

396 350 (Omkostninger totalt)
407 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
410 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

16 196 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
16 207 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
16 210 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 396 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,65% % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

30.05.2025



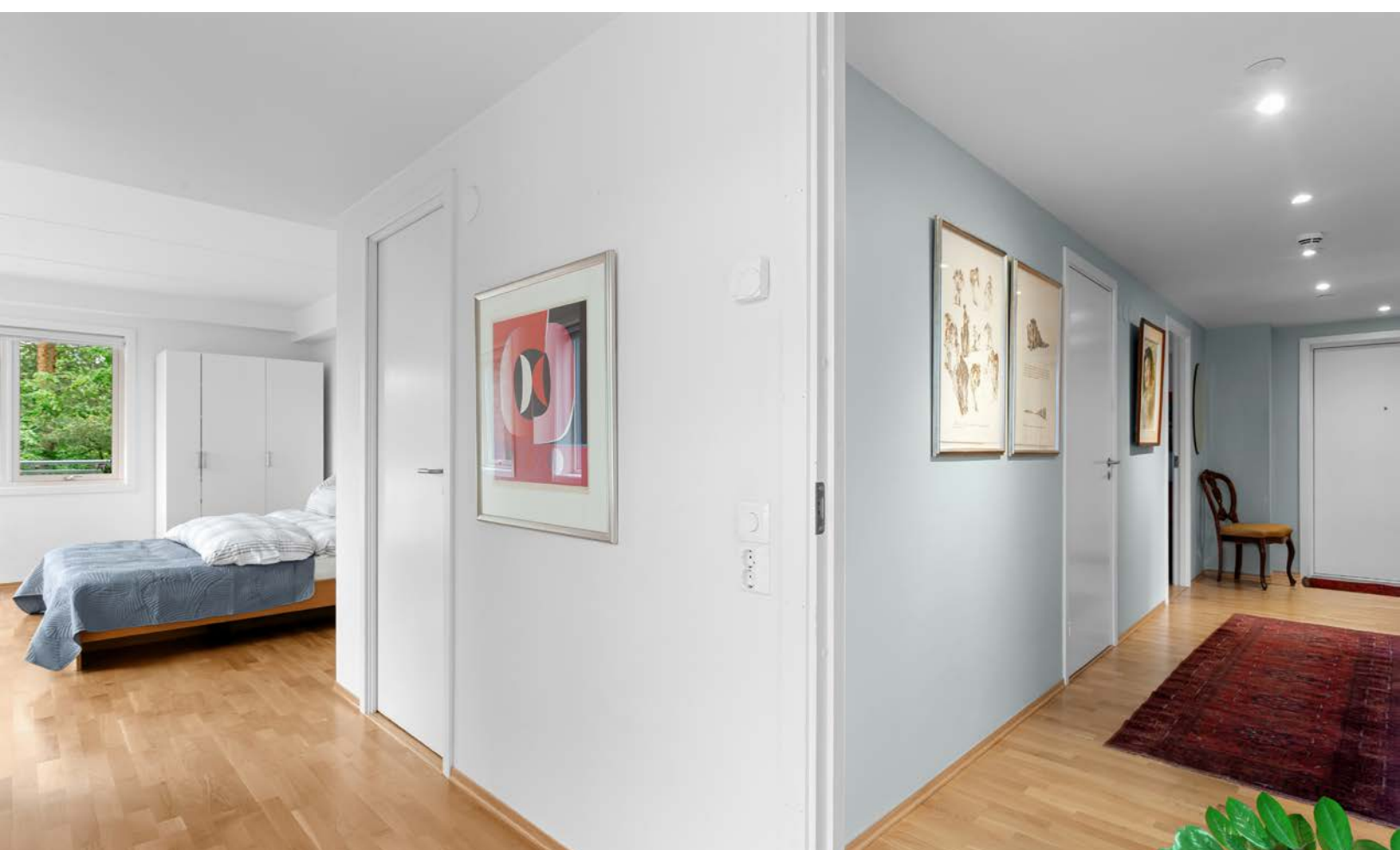


4. Etasje

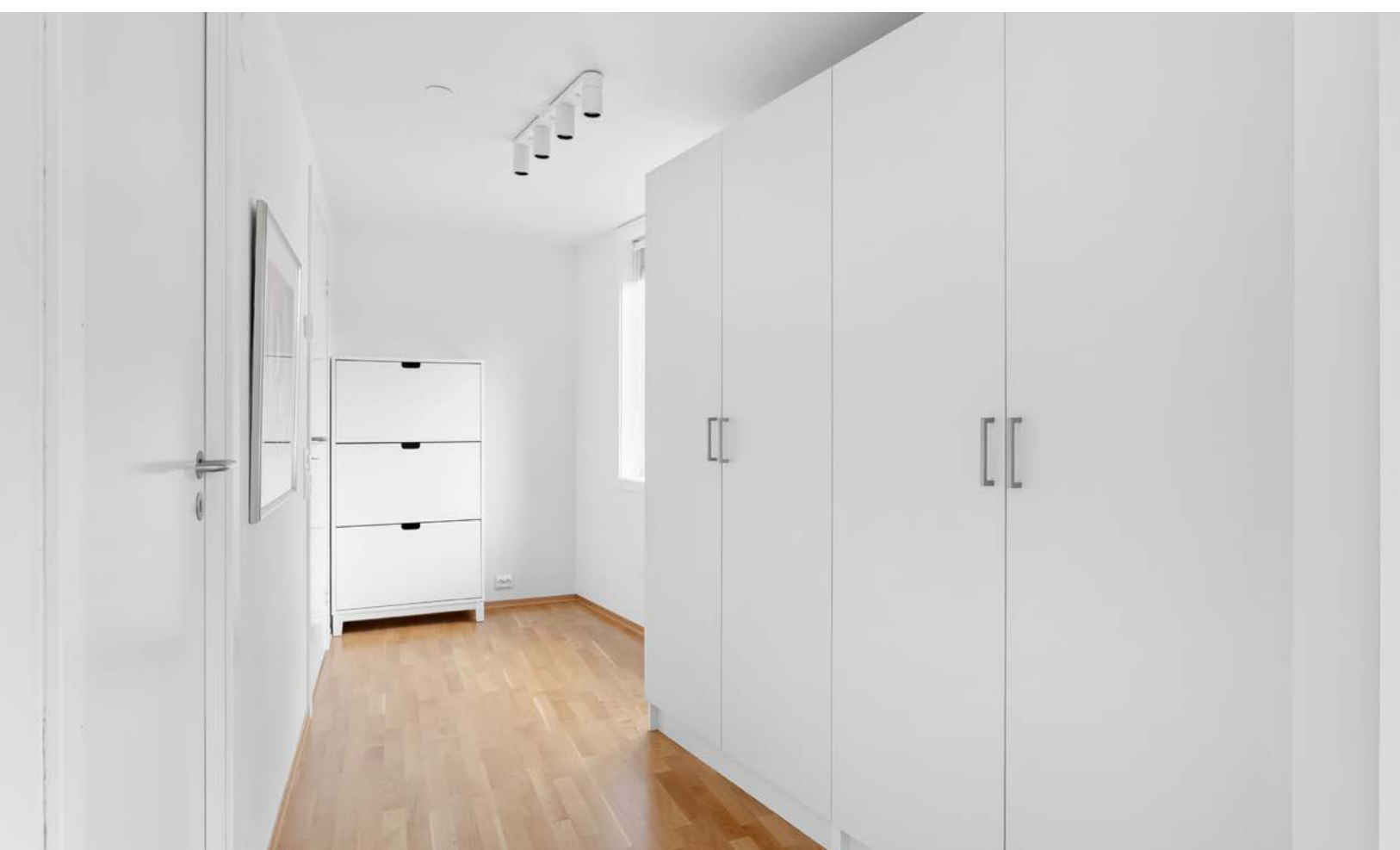


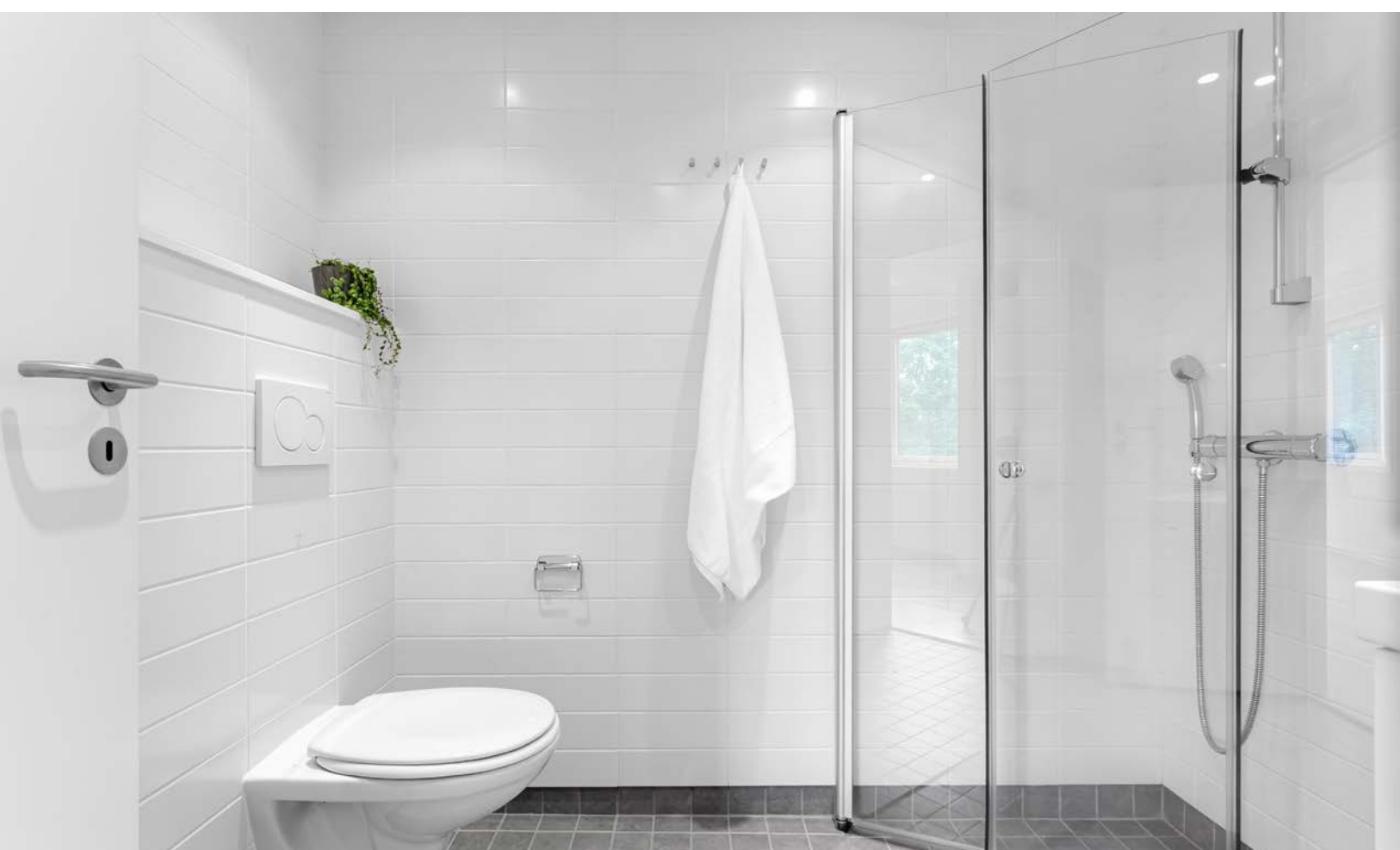


































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Lilleruts vei 8, 1364 FORNEBU

📖 BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 935, snr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 11114-2033

Referansenummer: CA5410

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie

Vår ref:



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med peler til fast grunn. yttervegger i betong/stål og treverk med plater og panel på fasader, etasjeskillere i betong, heis, vinduer med 2-lags glass, malte dører og flatt tak antatt tekket med membran eller papp.

Bolig med god standard fra byggeåret, med bl.a. vannbåren gulvvarme, 2 fliselagte bad med varmekabler, terrasse, kjøkken med hvitevarer, balansert ventilasjon m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags isolerglassvinduer fra byggeåret.
Malt lyd/brannklassifisert entredør og balkongdører med glass.
Dører fra byggeåret.
Balkong med støpt dekke og rekkverk i glass ut fra soverom og stue/kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med malte flater og plater.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Innvendige malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliselagt badrom fra byggeåret med dusj, veggmontert wc og servant. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet fra utbygger.
Vegger med fliser og plater i himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Bad 2

Fliselagt badrom fra byggeåret med dusj, opplegg til vaskemaskin, veggmontert wc og servant. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet fra utbygger.
Fliselagte vegger og plater i himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av type rør i rør opplegg i boligen. Stoppekraner er i koblingsskap på soverom.
Det er koblingspunkt til rør i himling over badrom.
Det er avløpsrør i plast innvendig i boligen.

Det er balansert ventilasjon i boligen. Aggregat er plassert i bod.
Det er vannbåren gulvvarme i flere rom i boligen.
Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer.
Det er felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i bygningen.
Det er pulverapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

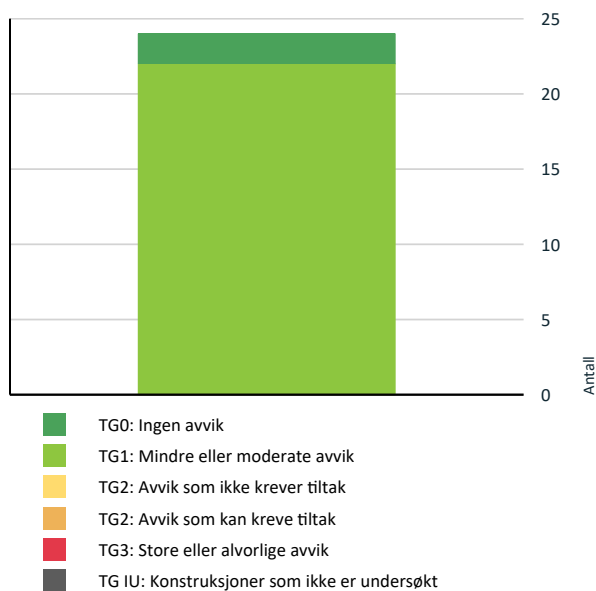
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglassvinduer fra byggeåret.

! TG 1 Dører

Malt lyd/brannklassifisert entredør og balkongdører med glass. Dører fra byggeåret.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke og rekkverk i glass ut fra soverom og stue/kjøkken.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og plater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

! TG 0 Radon

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt baderom fra byggeåret med dusj, veggmontert wc og servant. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet fra utbygger.



4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og plater i himling.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.



4 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass.

4 ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

4 ETASJE > BAD 2

Generell

Fliselagt baderom fra byggeåret med dusj, opplegg til vaskemaskin, veggmontert wc og servant. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet fra utbygger.



4 ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og plater i himling.

4 ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

4 ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.



4 ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass.

4 ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

4 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

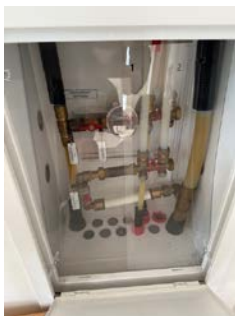
! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i rør opplegg i boligen. Stoppekraner er i koblingsskap på soverom.
Det er koblingspunkt til rør i himling over badrom.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast innvendig i boligen.

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen. Aggregat er plassert i bod.

! TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i flere rom i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
El-anlegg fra byggeåret. Dokumentasjon foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i bygningen. Det er pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

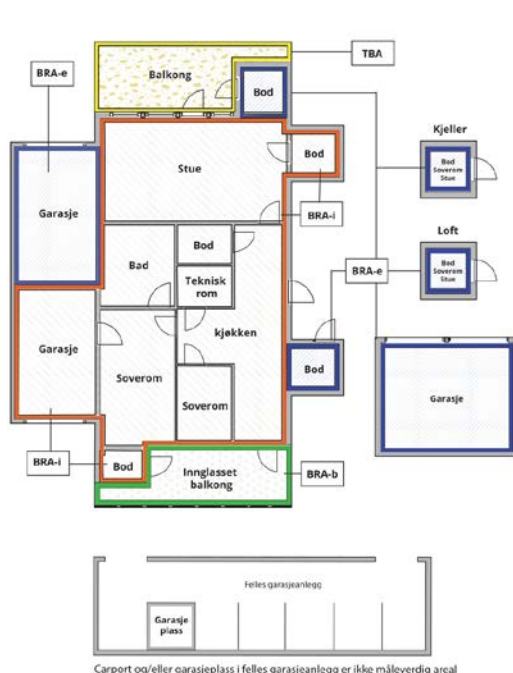
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	120			120	27
Kjeller		7		7	
SUM	120	7			27
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I tillegg 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Det er montert en ladeboks til el-bil ved parkeringsplasser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Torhild Voss Siljan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	935		128		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lilleruts vei 8							
Hjemmelshaver Eriksen Sigvart Bendiks							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Fornebu.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, lekeplass, parkeringsplasser m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CA5410>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250086	
Selger 1 navn	
Torhild Voss Siljan	
Gateadresse	
Lilleruts vei 8	
Poststed	Postnr
FORNEBU	1364
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Aud Voss Eriksen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Sigvart Bendiks Eriksen (ektefelle)
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1007250086

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1007250086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torhild Voss Siljan	85659fe3cf4d56ea10324 001665065c879804d55	26.05.2025 08:32:00 UTC	Signer authenticated by One time code

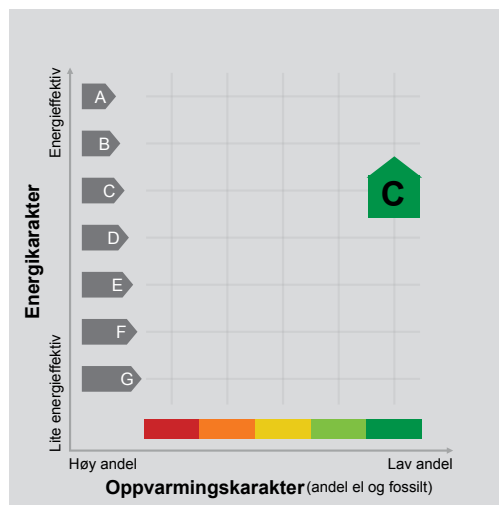
Document reference: 1007250086

- 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	Lilleruts vei 8
Postnummer	1364
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	935
Seksjonsnummer	128
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300495947
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-128570
Dato	30.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere urbryter på motorvarmer

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2017
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 127
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Lilleruts vei 8

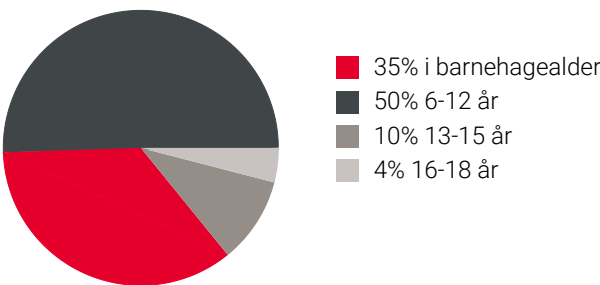
Offentlig transport

🚶 Fornebu vest	7 min 🚶
Linje 24, 28, 31, 31E, 81, 145, 270	0.5 km
🚶 Lysaker stasjon	5 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	3.1 km
🚶 Vækerø (under bygging)	7 min 🚶
Linje Fornebubanen	4.3 km
🚶 Lilleaker	7 min 🚶
Linje 13	4.2 km
🚶 Oslo S	15 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	11.2 km

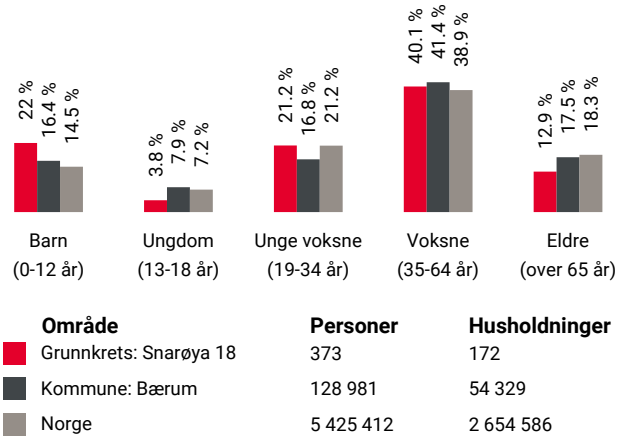
Skoler

Storøya skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
323 elever, 15 klasser	0.8 km
Snarøya skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
347 elever, 15 klasser	0.9 km
Oksenøya skole (1-6 kl.)	19 min 🚶
461 elever, 25 klasser	1.4 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
413 elever, 25 klasser	0.5 km
Stabekk videregående skole	8 min 🚶
450 elever, 19 klasser	4.3 km
Nadderud videregående skole	14 min 🚶
460 elever	7.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

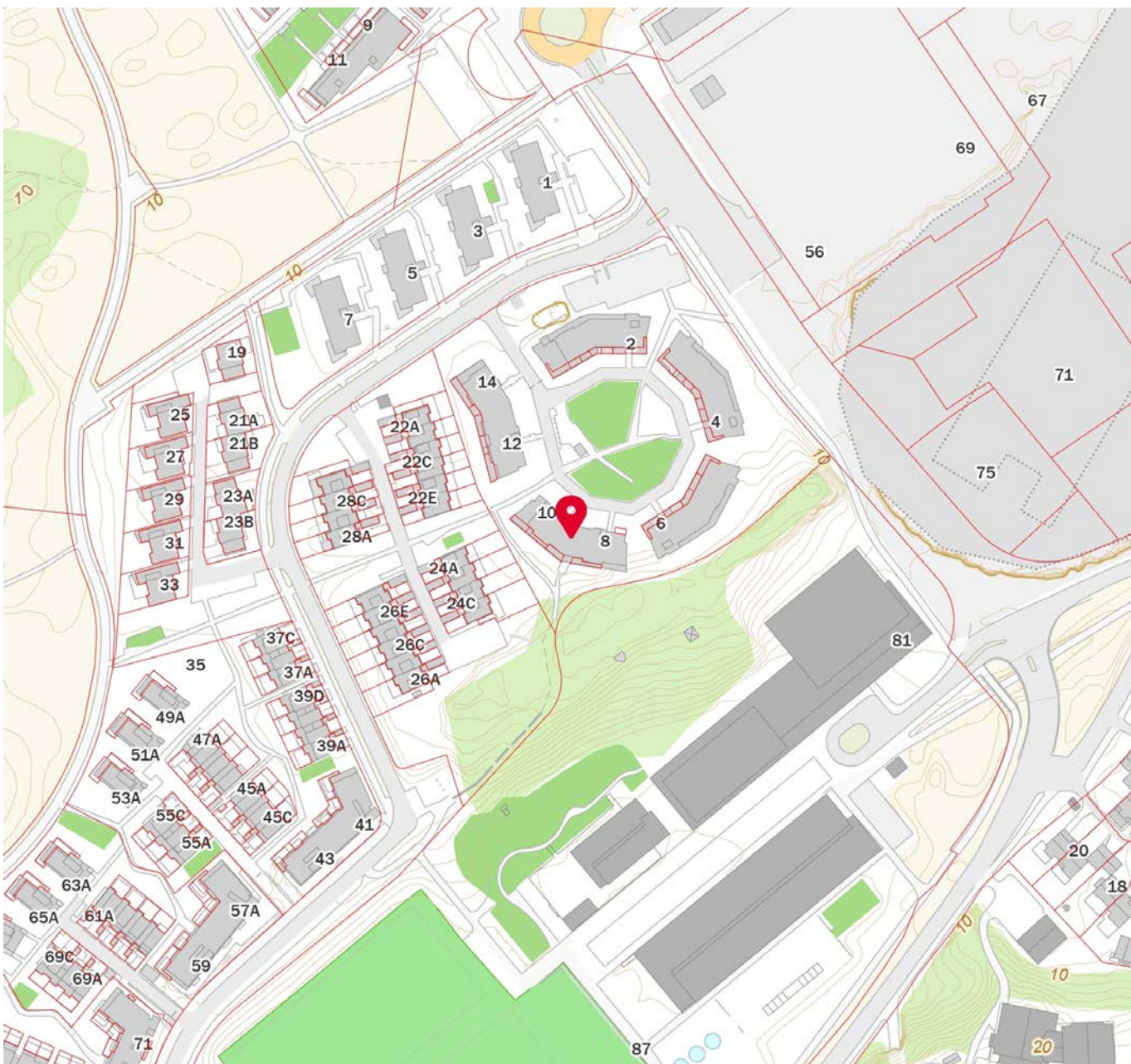
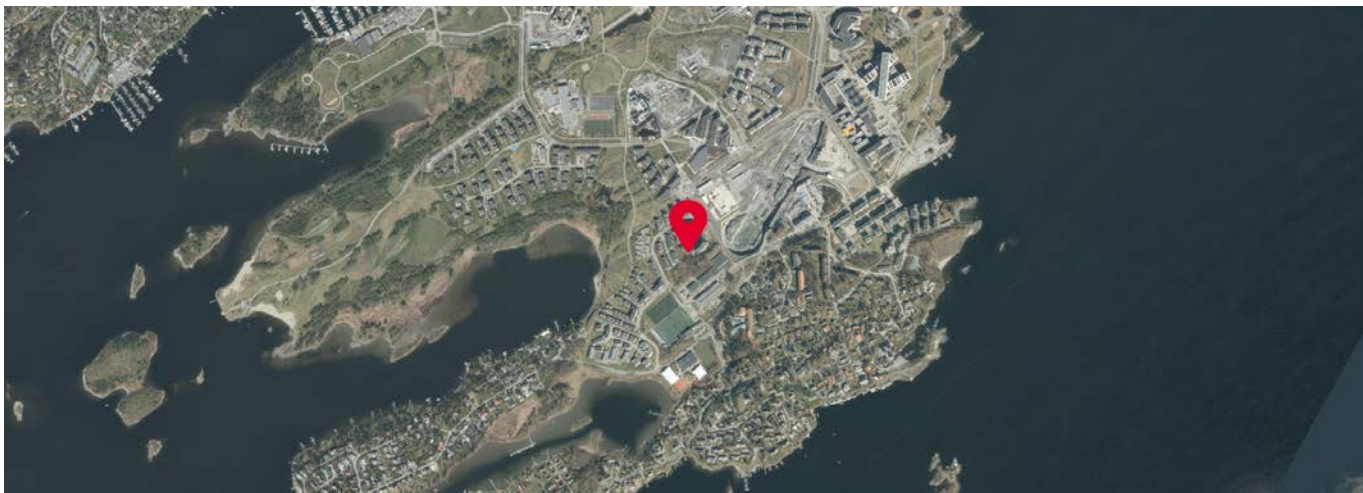
Hundsund barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
109 barn	0.4 km
Storøya barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
93 barn	0.8 km
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år)	11 min 🚶
136 barn	0.8 km

Dagligvare

Meny Fornebu	7 min 🚶
Post i butikk	0.5 km
Coop Prix Fornebu	15 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	1.1 km

Sport

🏀 Snarøybanen	5 min 🚶
Fotball	0.4 km
🏀 Hundsund aktivitetsområde	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.4 km
🏊 SATS Fornebu	7 min 🚶
🏊 Feel24 Fornebu (planlagt 2025)	12 min 🚶



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7469

Hundsund 10 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Hundsund 10 Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. april kl. 18:30 og lukker 25. april kl. 18:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7469>

Det holdes også et frivillig møte 22. april kl. 18:30 , Hundsund ungdomskole, auditorium A.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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.

Stemmegiving

Hvis ønskelig kan stemmesedder skrives ut, fylles ut og legges i Styrets postkasse i Lillerutsvei 2 frem til 25.april kl 18:30

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av sameietes vedtekter for å begrense omfanget av korttidsutleie
7. Endring av Husordensreglene §12 Eierskifte og utleie
8. Endring av Husordensreglene §6 Inngangsdører og postkasseskilt
9. Endring av Husordensreglene §10 Gjesteparkering
10. Flytting av sykkelstativer
11. Trampoline

- 12. Hageområdet
- 13. Valg av valgkomité
- 14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hundsund 10 Boligsameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstilling er at Andreas Gullesen Mossige fra OBOS velges til møteleder

Forslag til vedtak

Andreas Gullesen Mossige velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret forslår

Elisabeth Franke Lund, Lilleruts vei 2

Anne Gro Bergmann Thomas, Lilleruts vei 12

Forslag til vedtak

Elisabeth Franke Lund og Anne Gro Bergmann Thomas velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne innkalling til digitalt årsmøte som starter kl. 18:30 22. april 2024 og avsluttes kl. 18:30 25. april 2024. Det blir avholdt et informasjonsmøte på Hundsund Ungdomsskole kl. 18:30 22. april 2024 der årsmøtepapirene vil gjennomgås og styret vil svare på eventuelle spørsmål.

Styrets innstilling

Sist sameiet hadde et fysisk årsmøte var 3. mai 2022, og da møtte 42 seksjonseiere i tillegg til at det var avgitt 6 fullmakter. Det vil si at totalt 48 seksjoner deltok.

Antall stemmeberettigede som deltok på de digitale årsmøtene i henholdsvis 2021 og 2023 var 77 og 83 seksjonseiere. Det vil si mer enn 50%. Styret har derfor valgt å gjennomføre årets årsmøte digitalt for at flest mulig skal ha anledning til å avgi sin stemme.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000,-

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlegg

1. 7469 Årsrapport.pdf

Endring av sameietes vedtekter for å begrense omfanget av korttidsutleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Omfattende korttidsutleie kan medføre betydelig større uro i nabolaget, at leietakerne ofte ikke har kjennskap til husordensregler, samt at slik utleievirksomhet generelt er uheldig for sikkerheten i sameiet. Eierseksjonssameieloven § 24 syvende ledd åpner opp for å begrense korttidsutleie av hele boligseksjonen fra 90 til 60 døgn årlig i vedtektene. Loven åpner ikke opp for å sette grensen lavere enn 60 døgn årlig. Styret anbefaler at en begrensning for korttidsutleie til 60 døgn årlig inntas i vedtektene § 7 Rettslig rådighet med tilføyelse av setningen «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.»

Gjeldende tekst §7 Rettslig rådighet

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsett, selge og leie ut sine seksjoner. Sameieandel i garasjeseksjonen med rett til garasjeplass knyttes til boligseksjon i Hundsund 10 Boligsameie, og kan bare selges eller omsettes på annen måte sammen med boligseksjon. Eventuelt kan plass selges til annen seksjonseier i Hundsund 10 sameie. Garasjeplass kan bare leies/lånes ut til andre beboere i Hundsund 10 Boligsameie. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett"

Forslag til ny tekst

Vedtektenes §7 endres til følgende: "§ 7. Rettslig rådighet med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameieandel i garasjeseksjonen med rett til garasjeplass knyttes til boligseksjon i Hundsund 10 Boligsameie, og kan bare selges eller omsettes på annen måte sammen med boligseksjon. Eventuelt kan plass selges til annen seksjonseier i Hundsund 10 sameie. Garasjeplass kan bare leies/lånes ut til andre beboere i Hundsund 10 Boligsameie. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett."

Styrets innstilling

Vedtektsendringen vedtas

Forslag til vedtak

Vedtektenes §7 endres til følgende: "§ 7. Rettslig rådighet med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameieandel i garasjeseksjonen med rett til garasjeplass knyttes til boligseksjon i Hundsund 10 Boligsameie, og kan bare selges eller omsettes på annen måte sammen med boligseksjon. Eventuelt kan plass selges til annen seksjonseier i Hundsund 10 sameie. Garasjeplass kan bare leies/lånes ut til andre beboere i Hundsund 10 Boligsameie. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett."

Sak 7

Endring av Husordensreglenes §12 Eierskifte og utleie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saken forutsetter at sak 6 "Endring av sameiets vedtekter for å begrense omfanget av korttidsutleie" vedtas. Saken bortfaller hvis begrensninger i korttidsutleie ikke vedtas.

Det er relativt mange små leiligheter i sameiet som egner seg for korttidsutleie. Styret ønsker en mest mulig stabil beboersituasjon som føler tilhørighet og eierskap til vårt felles bomiljø.

Styrets innstilling

Gjeldende tekst

§12 Eierskifte og utleie

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret i sameiet.

Endres til

§12 Eierskifte og utleie

Sameiere som selger sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt (ref §7 i sameiets vedtekter).

Forslag til vedtak

Husordensreglenes 12 endres til " §12 Eierskifte og utleie. Sameiere som selger sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt (ref §7 i sameiets vedtekter).

Sak 8

Endring av Husordensreglene §6 Inngangsdører og postkasseskilt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For et ryddig inntrykk i våre fellesarealer ber styret om at samtlige postkasser har like postkasseskilt av typen hvit med sort skrift i størrelse 58 x 94 mm. Disse kan bestilles hos Skiltservice og Skilthandelen. Små skilt med "Nei takk til uadressert reklame" og H-nummer skal følge postkassen ved et eventuelt eierskifte. Ved tap av disse må seksjonseier gå til anskaffelse av nye.

Styrets innstilling

Dagens tekst

§ 6 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer.

Endres til

§ 6 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Små skilt med "Nei takk til uadressert reklame" og H-nummer skal følge postkassen ved et eventuelt eierskifte. Ved tap av disse må seksjonseier gå til anskaffelser av nye.

Forslag til vedtak

§ 6 - Inngangsdører og postkasser endres til følgende § 6 Inngangsdører og postkasser. Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Små skilt med "Nei takk til uadressert reklame" og H-nummer skal følge postkassen ved et eventuelt eierskifte. Ved tap av disse må seksjonseier gå til anskaffelse av nye.

Sak 9

Endring av Husordensreglene §10 Gjesteparkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som et sameie med relativt mange parkeringsplasser opplever vi nå at enkelte beboere tar seg til rette og parkerer næringskjøretøy og biler registrert på firmaer over flere dager på vår parkeringsplass.

Styrets innstilling

Gjeldende tekst

§ 10 – Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for gjester og skal ikke brukes av beboere.

Ny takst

§ 10 – Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for gjester og skal ikke brukes av beboere. Beboere kan ikke benytte parkeringsplassen til næringskjøretøy som taxier, varebiler o.l. som beboer disponerer.

Forslag til vedtak

§ 10 – Gjesteparkering. Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for gjester og skal ikke brukes av beboere. Beboere kan ikke benytte parkeringsplassen til næringskjøretøy som taxier, varebiler o.l. som beboer disponerer.

Sak 10

Flytting av sykkelstativer

Forslag fremmet av:

Olga Schneider

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flytte sykkelstativer til et annen sted med skur for å beskytte dem.

Styrets innstilling

Styret har vurdert det slik at denne saken gjelder spørsmål om hvorvidt sykkelstativer skal flyttes, og at styret dersom det stemmes for å flytte sykkelstativer skal utrede hvor sykkelstativene skal flyttes og beregning av hva kostnaden som dette medfører. I tillegg skal styret vurdere om sykkelstativene kan overbygges ved ny plassering og om det kan søkes om økonomisk tilskudd til dette fra Bærum kommune.

Sykelstativene er plassert av OBOS og finnes på tegninger som lå ved salgskontraktene. Sykelstativene var allerede montert ved overtakelse. Videre er det kommunale krav til både plassering av sykkelstativer og antall sykkelstativer i reguleringsbestemmelser. Det er også reguleringsbestemmelser på øvrige utendørs arealer i sameiet som legger begrensninger på hvor sykkelstativene kan flyttes, og hvor mye som eventuelt kan overbygges.

Styrets vurdering er at sykkelstativene beholdes på nåværende plassering.

Styrets innstilling er at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

I følge Bærum kommune, det er styret som skal finne ut hvor mange skal flyttes og hvor . I følge Bærum kommune sykkelstativene kan ikke være der hvor det er en ulempe for naboene.

Sak 11

Trampoline

Forslag fremmet av:

Mona Botilsrud Birkely

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På vegne av barna i sameiet ønskes trampoline et sted på fellesområdet.

Utallige ande sameiet har dette, feks. De rett forran oss.

Trampoline kan gravea ned eller være ftittstående, den kan ha sikkerhetsnett , og kan plasseres på et usjenerende sted

Styrets innstilling

En trampoline eid av sameiet vil kreve løpende ettersyn av fjærer, duk, sikkerhetsnett, foranking m.m. for at den skal være trygg å bruke for alle. Erfaring viser at skader i forbindelse med lek på trampoline dessverre forekommer og at de kan være alvorlige.

Styret anser plassering eller nedgravning som utfordrende med tanke på underlag, bruk av uvedkommende og støy ved soverom.

Sameiets forsikring dekker kun skader på barn under 12 år som bor i sameiet eller har familie i sameiet. Personer over 12 år er ikke dekket av sameiets forsikring. Det er heller ikke barn som er på besøk hos venner i sameiet eller barn og voksne i nærområdet som eventuelt bruker trampolinen uten av vi er klar over det.

Når OBOS ble kjent med saken, underrettet OBOS styret uoppfordret at det følger et betydelig ansvar for sameiets styre ved å sette opp en trampoline til felles bruk, uansett om den er eid av sameiet eller beboere i sameiet. Utdrag av e-post er vedlagt.

Forslag til vedtak

Trampoline på fellesområdet godkjennes

Vedlegg

2. OBOS_Trampoline.pdf

Sak 12

Hageområdet

Forslag fremmet av:

Aleksandra Kirko

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det en mulighet for å lage et hageområde/plantekasser til beboernes disposisjon? Det er snakk om både å plante urter, blomster og evt noen grønnsaker.

Styrets innstilling

Vedtektenes 4 1. avsnitt 2. setning sier

"Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem".

Hvis det skal lages et hageområde/plantekasser for å dyrke grønnsaker og urter så kan ikke disse eksklusivt brukes av noen enkelt sameiere, men må være tilgjengelig for alle. Dvs at alle seksjonseiere fritt kan høste av andres innkjøp av frø, planter, gjødsel og innsats i form av vanning og lusing om de ønsker det.

I vårt sameie har vi relativt store balkonger i forhold til leilighetenes størrelse, og det er mulig for de fleste å dekke noe av behovet for ferske hjemmedyrkede grønnsaker og krydderurter på egen balkong / terrasse

På Fornebu er det flere alternativer for de som ønsker å dyrke grønnsaker og krydder. Enten i en egen kasse Fornebu Parsellhageforening (egen fjesbok side) eller i fellesskap med andre gjennom Fornebu Samdyrkelag- (<https://www.andelslandbruk.no/kart/fornebu-samdyrkelag>)

Styrets innstilling er derfor at det stemmes mot forslaget

Forslag til vedtak

Er det en mulighet for å lage et hageområde/plantekasser til beboernes disposisjon? Det er snakk om både å plante urter, blomster og evt noen grønnsaker.

Sak 13

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere har det ikke vært tidsbegrensing på medlemmene i valgkomitéen.

Styrets innstilling

Håvard Narum (leder), Per Steinar Dyb Ringstad og Bente Harrfeldt tar gjenvalg som valgkomité

Tidsperiode 1 år.

Styrets innstilling er at det stemmes for forslaget.

Forslag til vedtak

Håvard Narum (leder), Per Steinar Dyb Ringstad og Bente Harrfeldt velges som medlemmer av valgkomitéen

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra Valgkomitéen følger vedlagt.

Innstilling

Styret har i dag en relativt balansert sammensetning, og medlemmene har på tross av at fire styremedlemmer er heltidsansatte, etablert en fornuftig fordeling av arbeidsoppgaver og arbeidsbyrde seg i mellom.

Valgkomitéens innstilling er gjenvalg av Anette Eriksen og Eva Hoff-Nilsen som styremedlemmer for 2 år og av Torill Bente Engseth som vararepresentant for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Eriksen
- Eva Hoff-Nilsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torill Bente Engseth

Vedlegg

1. Valgkomite 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Haga	Lilleruts vei 10
Styremedlem	Stine Merete Arbiol-Kraft	Lilleruts vei 12
Styremedlem	Anette Eriksen	Lilleruts vei 2
Styremedlem	Gunnar Gulliksen	Lilleruts vei 2
Styremedlem	Eva Hoff-Nilsen	Lilleruts vei 2
Varamedlem	Torill Bente Engseth	Lilleruts vei 10
Varamedlem	Simen Luis Korsvold	Lilleruts vei 6

Valgkomiteen

Bente Harrfeldt	Lilleruts vei 14
Håvard Narum	Lilleruts vei 8
Per Steinar Dyb Ringstad	Lilleruts vei 4

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hundsund 10 Boligsameie

Sameiet består av 153 seksjoner.

Hundsund 10 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918126805, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 935

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hundsund 10 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

På årsmøtet i 2023 ble det valgt ny styreleder og to nye styremedlemmer. Styret består nå av tre kvinner og to menn. Styret fant raskt en arbeidsform med en fornuftig fordeling av arbeidsoppgaver og arbeidsbyrde. Fire av fem styremedlemmer er i full jobb, slik at det er ikke alt styret kan ta tak i umiddelbart, men vi etterstreber å gi de fleste svar i løpet av 48 timer.

Styret i Hundsund 10 Boligsameie har i løpet av 2023 gjennomført 18 styremøter. I tillegg har styreleder deltatt på fem styremøter og en befarung med Hundsund Huseierforening. I 2023 mottok styret 945 e-poster. I tillegg kommer meldinger på Vibbo samt henvendelser på privat e-post, telefon og SMS. Mange henvendelser var knyttet til forhold som allerede ligger ute på Vibbo.

Sameiet hadde 1. halvår store utfordringer med OBOS som forretningsfører bl.a. pga. sykdom, og til slutt skifte av personell. Etter at vi har fått ny kontaktperson er ting blitt bedre. Vesentlige saker som styret har jobbet med i kronologisk rekkefølge:

Maling av oppganger

Maling av oppganger ble påbegynt høsten 2022 og avsluttet vinteren 2023. Alle oppganger fikk et nytt strøk med maling i løpet av høsten / vinteren 2022/23. I tillegg ble det montert kantlister ved de fleste utsatte hjørner.

Ny internettleverandør

Styret besluttet høsten 2022 å skifte fra Homenet/ Riks-TV til Viken Fiber/Altibox. Installasjonen ble gjennomført i mars 2023 med oppstart 1. april 2023. Sameiet har bundet seg for tre år - dvs. frem til 31. mars 2026.

Dugnad

I 2023 hadde vi to dugnader, vårdugnaden ble gjennomført 15. mai og høstdugnaden 18. oktober. Begge dugnader ble ledet av MABH gruppen. God stemning, alle planlagte oppgaver ble gjennomført og vårdugnaden ble avsluttet med en sosial sammenkomst. Nytt av året var «Gjenbrukstunnellen» som ble etablert i gjennomgangen mellom nr. 8 og nr. 10. Mye som ellers ville blitt kastet, fikk en ny eier. Høstdugnadens fokus var blant annet å rydde i hensatte sykler som har stått i kjelleren. Alle syklene ble satt ut i sameiet og beboere kunne fritt velge seg en sykkel. Vi ryddet og gjorde klart til vinteren.

Planforslag Fornebu Sør

27. april 2023 la Bærum kommune «*Forslag til planprogram med byplangrep Fornebu Sør*» ut på høring. Høringsfristen var 23. juni. Som vår nærmeste nabo i nord har det som skjer på Fornebu Sør stor betydning for oss. Styret behandlet saken på et eget styremøte, og etter mange gode innspill fra dere beboere, ble det sendt et 11-siders notat med merknader til de foreslåtte byplangrep. Svaret ligger vedlagt til nyhet på Vibbo 23. juni 2023. I tillegg sendte flere beboere inn egne merknader til forslaget. Styret fokuserte på fem forhold i den fremlagte planen.

Disse var:

- den foreslåtte stengingen av Rolfsbuktveien ved Scandic hotell
- flere av byplangrepene er i strid med vedtatte KDP3 med tillegg
- sol- og vindforhold
- tilgjengelighet for tjenesteleverandører
- en hensiktsmessig gate- og byromstruktur

Prosjektgruppe indre område, PIO

Det store prosjektet i 2023 har vært oppgraderingen av det indre området som ble vedtatt på årsmøtet i april. Prosjektgruppen hadde gjennomført en grundig planlegging og hadde gjennom våren og sommeren tett, løpende oppfølging av MABH-Gruppen som utførte arbeidet. Resultatet ble gjennomført innenfor vedtatt kostnadsramme på kr 600.000,- og i tråd med vedtatt plan.

Styretavla

Styret vedtok å inngå avtale om digitale infoskjermer i alle oppganger som skulle erstatte oppslagstavlene i 2022. På bakgrunn av leveranseutfordringer fra leverandøren, har vi dessverre ikke fått satt opp disse. Leverandøren svarer ikke på henvendelser, og styret har ikke funnet alternative løsninger til en fornuftig pris. Som en foreløpig løsning anbefaler vi bruk av Vibbo, og det er i den sammenheng opprettet individuelle Vibbo-grupper for hver oppgang.

Barnas dag

Suksessen fra 2022 ble gjentatt i 2023, med god deltagelse fra barn, foreldre og besteforeldre. Barnas dag ble avsluttet med trylleshow av Vegardo. Styrets inntrykk er at både barn og voksne var svært fornøyd med tiltaket.

Fornebubanen

Det har gjennom hele 2023 vært betydelig aktivitet i byggegropen til Fornebubanen. Styret har sendt flere klager. Det har vist seg å være vanskelig å få gehør vedrørende reparasjon/utbedring av innvendige sprekker o.l. Utsprengingen av byggegropa til Fornebubanen ble avsluttet høsten 2023. Fornebubanen har betalt regningen for ett sett med filter til sameiet.

Sikring av rekkverk på svalganger

Mangelen ble påpekt av en beboer i Lilleruts vei 4 høsten 2022. Styret reklamerte på feilen, og OBOS/Skanska har sagt de vil utbedre feilen. Det ble montert en midlertidig prototype for løsningen i svalgangen i 2. etasje i Lilleruts vei 2. Etter å ha blitt oppmerksom på prototypen stilte styret spørsmål om løsningen er teknisk forsvarlig og hvorvidt løsningen er i tråd med de kontrakter som er inngått med kjøperne av leiligheter særlig i Lilleruts vei 2, 4 og 6. OBOS har bekreftet og oversendt dokumentasjon på at løsningen er i tråd med teknisk regelverk (TEK 10). OBOS har videre bekreftet at deres vurdering er at løsningen som tilbys er i tråd med kjøpekontraktene. Arbeidet med utbedring vil starte våren 2024. Saken følges opp av styret i 2024.

Økonomioppfølging

Prisstigningen har de siste to årene har vært markant. Styret har hatt løpende fokus på økonomi, og tatt grep, bl.a. ved å samle flere tjenester hos MABH-Gruppen. Det vises forøvrig til kommentarer til årsregnskapet for 2023.

Hagekomiteen

Styret har et godt samarbeid med hagekomiteen som gjør en flott jobb for hele sameiet. Fokuset for Hagekomiteen er å holde krukkene presentable for sommersesongen med egnede blomster. Vanning gjennom sommersesongen, pynte til 17. mai, og ikke minst lyse opp og skape julestemning. En sosial og nyttig gruppe til stor glede for sameiet.

Fremtidige planer

Større vedlikehold / oppgraderinger som krever årsmøtets godkjenning er ikke planlagt i 2024 eller 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. De totale driftskostnadene var kr 272 736,- høyere enn budsjettet i 2023. Høyere driftsinntekter og renteinntekter gir et negativt avvik på kr 138 281,- mot budsjett for 2023. Budsjettet inkluderte ikke kr 600 000,- til oppgradering foran Lilleruts vei 2, 4 og 6. Hensyntatt dette var resultatet ca. kr 460 000,- bedre enn budsjettet.

Vesentlig avvik - Inntekter

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak to innbetalinger i januar 2023 som skulle vært inntektsført i 2022. Som nevnt i styrets beretning skyldes dette ikke tilfredsstillende leveranse fra forretningsfører i 1. halvår 2023.

Fornubanen har dekket kostnadene til et ekstra sett med ventilasjonsfilter på kr 85 150,-. Kostnaden ved dette innkjøpet ble kostnadsført i desember 2022.

«Ladeinntekter fra EL-bil MER» på kr 186 116,- (note 2) inkluderer kr 63 210,- som gjelder 2. halvår 2022. Faktisk «Ladeinntekt» i 2023 er kr 122 906,- som er kr 8 926,- høyere enn «Ladekostnader EL-bil» som er på kr 113 980,-. Det er derfor innkrevd 13,67 øre pr. kWh for mye i løpet av 2023. Grunnen til dette var i hovedsak veldig lave strømpriser i september og oktober pga. mye regn i august og september. Styret legger derfor opp til en underdekning på ladning av EL-bil i 2024 med et tilsvarende beløp.

Økte inntekter på parkeringsplasser skyldes at sameiet administrerer dette selv da beboere har reagert på gebyrene som OBOS tar for å administrere dette. Siden innkreving ikke går gjennom OBOS så anser OBOS at sameiet har parkeringsplasser som ikke leies ut (ref. note 2 «Reduksjon grunnet tomme leieforhold»). Styret ba om at OBOS sluttet med denne praksisen i fjor, men det var ikke mulig å få til. OBOS jobber med saken.

Vesentlig avvik - Kostnader

Kostnader totalt sett for 2023 ble kr 272 736,- høyere enn budsjettet, som reelt sett er kr 327 264,- bedre enn budsjettet da «Prosjekt indre området» (kr 600 000,-) ikke var inkludert i 2023 budsjett. Det er imidlertid avvik i forhold til budsjettet innenfor enkelte områder.

«Drift og vedlikehold» (note 8) Avviket skyldes i hovedsak at budsjettet for 2023 ikke inkluderte «Prosjekt indre område» som ble vedtatt på årsmøtet i april 2023. Kostnadene til dette prosjektet var kr 600 000,- og representerer den vesentligste kostnaden for «Utvendig anlegg»

«Drift og vedlikehold bygninger» inkluderer slutfaktura på maling av oppganger (kr 90 000,-) og mer enn kr 200 000,- til oppgradering, service og reparasjon av dører og dørpumper. Sameiet installerte flere Unloc-åpnere i februar, og vi måtte skifte to automatiske dørpumper til rundt kr 30 000,- pr. stk. samt flere albuebrytere i løpet av 2023.

I tillegg ble det montert av/på-bryter på hovedinngangsdørene på bakkeplan samt nye KAC-bokser i garasjen.

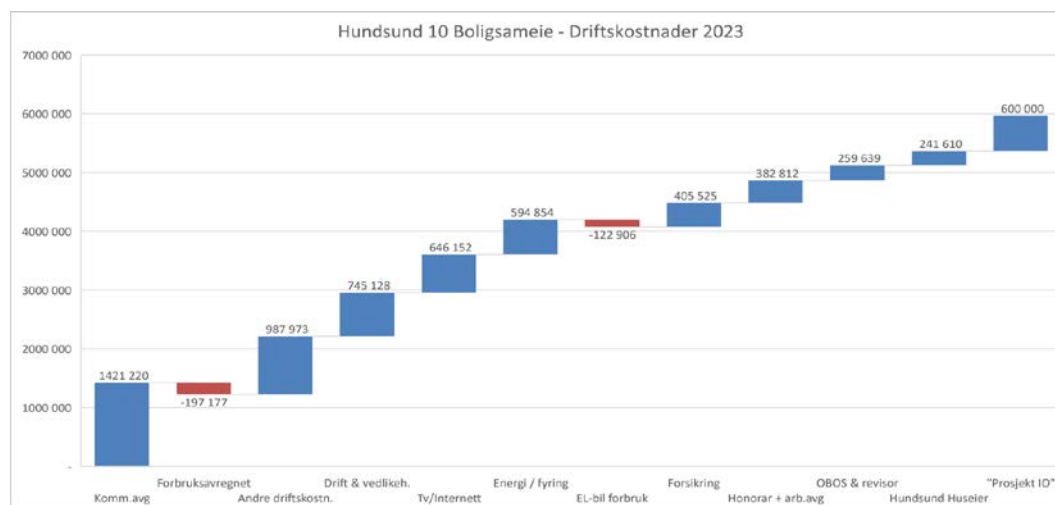
Kostnadsposten «Drift/vedlikehold garasjeanlegg» inkluderer ikke alle kostnader knyttet til garasjeanlegget som garasjevask, nye KAC-bokser, service på dører samt andel av forsikring, ventilasjon/oppvarming, styrehonorar mm. Totalt sett er kostnadene på kr 140,- pr. mnd. pr. parkeringsplass i 2023.

«Kommunale avgifter» (note 9) var budsjettet basert på forbrukstall fra 2022. Vannforbruk knyttet til forbruk av varmt vann er fakturert den enkelte seksjon (kr 197 177,-). De 15 seksjonene (10%) som bruker mest varmt vann, forbruker 22,5% av det totale varmtvanns forbruket.

«Ladekostnader el-bil» / «Energi/Fyring» (note 10) Budsjettet på kr 700 000,- gjelder begge postene samt oppvarming av fellesarealer i 2022. Totalt ble kostnadene kr 105 146,- lavere enn budsjettet. Grunnen til dette var endring av strømstøtteordningen fra månedlig snittpris til timebasert støtte. I tillegg var det mye nedbør i august og september som ga lave strømpriser. Regnskapet for 2023 inkluderte oppvarming av fellesarealer i 2022 med kr 254 158,-.

«TV-anlegg/bredbånd» ble noe billigere pga. senere skifte til ny leverandør enn forutsatt.

«Andre driftskostnader» (note 11) inklusive Hundsund Huseierforening ble kr 27 031,- lavere enn budsjettet. Sameiet har samlet vaktmestertjenester, renhold, drift av grønt anlegg og vedlikehold ute/inne hos MABH-Gruppen AS. Dette har i tillegg til å redusere totalkostnadene, kortet ned responstiden og etter styrets mening økt kvaliteten på tjenestene. I tillegg er det nå vask to ganger i uken i Lilleruts vei 2, 4 og 6 i perioden oktober – mars. «Renhold ved firmaer» og «Vaktmestertjenester» må derfor sees under ett. Det var også mindre behov for å måke og strø i perioden januar- mars 2023 enn budsjettet. «Andre fremmede tjenester» er i hovedsak abonnement på OBOS-nøkkel samt digital FDV-mappe.



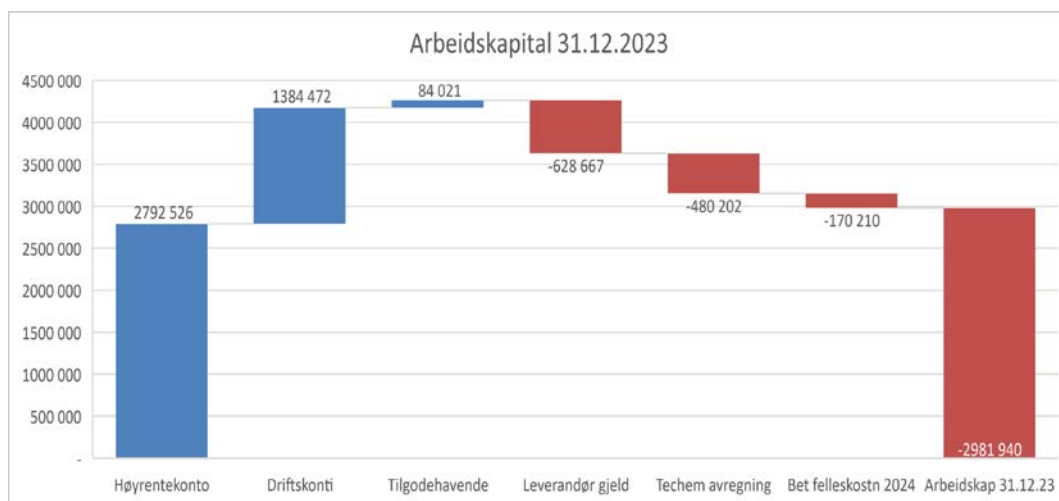
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 197 281,- og foreslås ført mot egenkapital.

Underskuddet i 2023 må sees i sammenheng med overskuddet i 2022 på kr 614 079,-. Akkumulert for 2022 og 2023 så har sameiet gått med et overskudd på kr 416 798,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 981 950,-.



«Techem avregning» er det som er betalt inn for mye i løpet av 2023 til å dekke oppvarming og varmt vann. Beløpet vil avregnes sammen med felleskostnadsfakturaen for mai som forfaller 1.5.2024.

Det er 29 seksjonseiere som har betalt for lite og 123 seksjonseiere som har betalt for mye i løpet av 2023. Mai fakturaen vil for de fleste også ha nytt a-konto beløp basert på 2023 forbruket og at Bærum Kommune har økt avgift på kaldt vann og avløp med 20% fra 2023 til 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Inntekter / Felleskostnader

Budsjettet innkrevde felleskostnader er kr 304 000,- høyere enn i 2023 på grunn av skifte av internett-/ TV-leverandør og økningen i felleskostnader f.o.m. 1. april 2024 (ref. melding på Vibbo). Andre inntekter forventes å bli lavere i 2023 på grunn av de tidligere omtalte innbetalingene i januar 2023 fra henholdsvis Fornebubanen og MER.

Kostnader

Drift og vedlikehold er kr 200 000,- lavere enn 2023 som inkluderte «Prosjekt indre område». Det er derfor en underliggende økning på kr 400 000,-. I 2023 ble det ikke kjøpt inn ventilasjonsfiltre da sameiets «lagerbeholdning» etter 2022-innkjøpene dekket behovet. I tillegg til innkjøp av filtre, må det i 2024 byttes nødbatterier i alle heiser og dørpumper. Traftene har også røket på en del lamper, og vi velger å skifte til LED fremfor å reparere armatur som bruker lysstoffrør. Motoren til garasjeporten må muligens også byttes i løpet av året. Vi planlegger også å vaske både vegger og gulv samt å reparere skader i taket i garasjeanlegget.

Forsikring: Etter en anbudsrunde valgte Gjensidige å ikke øke premien for 2024, blant annet på grunn av at Sameiets skadehistorikk er blitt bedre.

Kommunale avgifter: Økningen på kr 150 000,- skyldes at Bærum kommune har økt prisen på vann og avløp med 20% i forhold til 2023. Budsjettet er basert på forbruket i 2022. Sameiets faktiske vannforbruk i 2023, er høyere enn noen gang. Noe, men langt fra alt kan skyldes «Prosjekt indre område». Det ble ingen økning av renovasjonsavgiften som er kr 4 773,- pr. seksjon pr. år.

Energi og fyring er basert på en gjennomsnittlig strømpris inklusiv nettleie på kr 1,50 pr. kWh og er ca. 5% høyere enn i 2023. I 2024-budsjettet er kostnader til EL-bil ladning ført på egen konto. Regnskapet for 2023 inkluderte oppvarming av fellesarealer i 2022 med kr 254 158,-. Oppvarming av fellesarealer i 2023 på kr 227 428,- er belastet seksjonseierne via Techem avregningen for 2023.

TV-anlegg/bredbånd øker pga. overgang til Viken Fiber/ Altibox som også inkluderer «lineær» TV-abonnement.

Andre driftskostnader er kr 165 000,- høyere enn i 2023. Økningen skyldes generell prisstiging samt høyere kostnader til snømåking og strøing. Posten inkluderer vår andel av kostnader til Hundsund Huseierforening på kr 258 000,-. Hundsund Huseierforening eier og drifter Lilleruts vei ned til Fardal, enkelte gangveier samt friområdene mellom bebyggelsen og Langoddveien ned mot Hundsund.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HUNDSUND 10 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HUNDSUND 10 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VY517-YDKID-G0GE4-ZZTEM-HVJAA-Q5CNY

HUNDSUND 10 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 126 805, KUNDENR. 7469

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 449 330	5 294 720	5 526 000	5 753 000
Viderefakturerings kostnad 2022		85 150	0	0	0
Utleie av parkeringsplasser		48 850	148 680	142 000	48 000
Andre inntekter	3	186 186	24 570	28 000	129 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 769 516	5 467 970	5 696 000	5 930 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 306	-42 300	-47 300	-42 300
Styrehonorar	5	-335 506	-300 000	-335 000	-300 000
Avskrivninger	14	-6 614	-23 309	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 257	-17 106	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-229 265	-220 418	-230 000	-241 900
Konsulenthonorar	7	-10 117	-18 550	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-1 345 128	-650 905	-900 000	-1 145 000
Forsikringer		-405 525	-370 333	-400 000	-403 200
Kommunale avgifter	9	-1 224 043	-949 902	-1 200 000	-1 350 000
Ladekostnader EL-bil		-113 980	0	0	-129 600
Kostnader sameie		0	0	0	0
Energi/fyring	10	-480 874	-672 515	-700 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-646 152	-562 206	-714 700	-777 400
Andre driftskostnader	11	-1 222 969	-1 085 882	-1 250 000	-1 358 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 087 736	-4 913 425	-5 815 000	-6 005 600
DRIFTSRESULTAT		-318 219	554 545	-119 000	-75 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	120 990	59 610	60 000	130 000
Finanskostnader	13	-52	-75	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		120 938	59 534	60 000	130 000
ÅRSRESULTAT		-197 281	614 079	-59 000	55 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	614 079		
Fra opptjent egenkapital		-197 281	0		

HUNDSUND 10 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 126 805, KUNDENR. 7469

BALANSE

EIENDELER

Andre varige driftsmidler	14	2	6 616
SUM ANLEGGSMIDLER		2	6 616

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		18 144	17 891
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		9 155	45 494
Andre kortsiktige fordringer	15	56 752	1 193
Energiavregning	16	0	40 772
Driftskonto OBOS-banken		1 368 959	1 060 767
Sparekonto OBOS-banken		2 792 526	2 733 920
Innestående i andre banker		15 513	11 288
SUM OMLØPSMIDLER		4 261 048	3 911 395

SUM EIEDELER		4 261 050	3 918 011
---------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		2 981 952	3 179 233
SUM EGENKAPITAL		2 981 952	3 179 233

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		170 210	190 333
Leverandørgjeld		628 687	533 815
Energiavregning	16	480 202	0
Annen kortsiktig gjeld		0	14 630
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 279 099	738 778

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 261 050	3 918 011
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2024

Styret i Hundsund 10 Boligsameie

Tore Haga/s/

Eva Hoff-Nilsen/s/

Anette Eriksen/s/

Stine Merete Arbiol-Kraft/s/

Gunnar Gulliksen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 808 308
Felleskostnader	711 360
TV	680 362
Garasjeleie	283 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 483 230

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-33 900
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 449 330

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ladeinntekter EI-bil MER	186 116
Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	186 186

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-47 306
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-47 306
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 335 506.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 642, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 257.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 117
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-10 117
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-339 404
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-21 943
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-637 636
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-228 749
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-48 828
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 212
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 851
---------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-5 504
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 345 128
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-498 631
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-725 412
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 224 043
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-226 715
------------------	----------

Fjernvarme	-254 158
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-480 874
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-20 791
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 901
Driftsmateriell	-4 735
Lyspærer og sikringer	-3 218
Diverse utstyr	-3 551
Vaktmestertjenester	-799 272
Vakthold	-16 875
Renhold ved firmaer	-11 250
Snørydding	-38 750
Andre fremmede tjenester	-48 872
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 642
Hundsund Huseierforening	-241 610
Gaver	-615
Bank- og kortgebyr	-4 784
Velferdskostnader	-15 103
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 222 969

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 879
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 606
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 485
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 020
SUM FINANSINNTEKTER	120 990

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-52
SUM FINANSKOSTNADER	-52

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper og kantklipper

Tilgang 2019

29 393

Avskrevet tidligere

-22 778

Avskrevet i år

-6 614

1

Mower Plenklippere

Kostpris

100 193

Avskrevet tidligere

-100 192

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**2****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-6 614****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte

1 748

Ladeinntekter El-bil MER- andre havlår 2023

55 004

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**56 752****NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-2 197 384

SUM INNTEKTER**-2 197 384****KOSTNADER**

Administrasjon

100 263

Fjernvarme

1 419 743

Vann

197 177

1 717 183

Uoppgjorte avregninger

-1

SUM ENERGIAVREGNING**-480 202**

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

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

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88347402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sak om trampoline kan alltid skape engasjement. Generelt om dette:

I utgangspunktet er det den som eier trampolinen som har ansvar for eventuelle skader på tredjepersoner samt vedlikehold av trampolinen. Med andre ord, det er den eller de som kjøper og setter opp trampolinen som er ansvarlig.

Styrets ansvar oppstår når trampolinen er plassert på fellesarealet. I slike tilfeller kan styret nekte å tillate oppsettingen av trampoliner. Ved å tillate trampolinen på fellesområdet, påtar styret seg ansvaret for den, til tross for at den tilhører en privatperson.

Det at styret tillater trampoline på fellesarealene kan altså gi styret et ansvar. Styret har ansvar for at trampolinen er montert etter bruksanvisning, at den er plassert på et trygt underlag, og at bruken skjer i henhold til bruksanvisningen. Styret har også ansvar for vedlikehold av stropper, fester, kantpute, nett og stativ.

Det er viktig å understreke at styret blir ansvarlig hvis det er sameiet som har kjøpt og satt opp trampolinen.

Hvis man tillater en trampoline på fellesarealene, bør man pålegge eieren å utføre nødvendig vedlikehold, og styret bør selv sjekke at dette vedlikeholdet blir utført.

Styret kan forsikre seg mot dette ansvaret gjennom sameiets fellesforsikring. Det anbefales å undersøke med forsikringsselskapet hva en slik ansvarsforsikring dekker.

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ÅRSMØTET I SAMEIET HUNDSUND 10 2024

Leder Tore Haga, styremedlemmene Stine-Merete Arbiol-Kraft og Gunnar Gulliksen, samt varamedlem Simen Luis Korsvold er ikke på valg i år.

Styremedlemmene Anette Eriksen og Eva Hoff-Nilsen, samt varamedlem Torill Bente Engseth er på valg. Alle tre er innstilt på gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Anette Eriksen og Eva Hoff-Nilsen som styremedlemmer for to nye år. Torill Bente Engseth innstilles som varamedlem for to nye år.

I valgkomiteen

Bente Harrfeldt, Per Steinar Dyb Ringstad, Håvard Narum

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 7469 Selskapsnavn: Hundsund 10 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Andreas Gullesen Mossige velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Elisabeth Franke Lund og Anne Gro Bergmann Thomas velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000,- ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital. ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Endring av sameietes vedtekter for å begrense omfanget av korttidsutleie

Vedtektenes §7 endres til følgende: "§ 7. Rettslig rådighet med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameieandel i garasjeseksjonen med rett til garasjeplass knyttes til boligseksjon i Hundsund 10 Boligsameie, og kan bare selges eller omsettes på annen måte sammen med boligseksjon. Eventuelt kan plass selges til annen seksjonseier i Hundsund 10 sameie. Garasjeplass kan bare leies/lånes ut til andre beboere i Hundsund 10 Boligsameie. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett."

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av Husordensreglenes §12 Eierskifte og utleie

Husordensreglenes 12 endres til " §12 Eierskifte og utleie. Sameiere som selger sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt (ref §7 i sameiets vedtekter).

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av Husordensreglene §6 Inngangsdører og postkasseskilt

§ 6 - Inngangsdører og postkasser endres til følgende § 6 Inngangsdører og postkasser. Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Små skilt med "Nei takk til uadressert reklame" og H-nummer skal følge postkassen ved et eventuelt eierskifte. Ved tap av disse må seksjonseier gå til anskaffelse av nye.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av Husordensreglene §10 Gjesteparkering

§ 10 – Gjesteparkering. Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for gjester og skal ikke brukes av beboere. Beboere kan ikke benytte parkeringsplassen til næringskjøretøy som taxier, varebiler o.l. som beboer disponerer.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Flytting av sykkelstativer

I følge Bærum kommune, det er styret som skal finne ut hvor mange skal flyttes og hvor . I følge Bærum kommune sykkelstativene kan ikke være der hvor det er en ulempe for naboene.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Trampoline

Trampoline på fellesområdet godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Hageområdet

Er det en mulighet for å lage et hageområde/plantekasser til beboernes disposisjon? Det er snakk om både å plante urter, blomster og evt noen grønnsaker.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av valgkomité

Håvard Narum (leder), Per Steinar Dyb Ringtsad og Bente Harrfeldt velges som medlemmer av valgkomitéen

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anette Eriksen

☐ Eva Hoff-Nilsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Torill Bente Engseth



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.

Husordensregler for Hundsund 10 boligsameie
Vedtatt på årsmøtet 2017
Sist endret i årsmøte 24.04.2023, sist endret i årsmøte 22.04.2024.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1- Formål

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

§2- Hensyn

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig natтеро mellom kl 23.00 og 0700. Det skal ikke benyttes verktøy eller andre elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon i den nevnte tidsperiode.

Ved større private arrangementer som kan forstyrre natтероen skal naboer varsles i god tid.

Røyking på felles utearealer må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere. Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt.

§ 3 - Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av sykler der hvor det er sykkelparkering. Forutsatt at barnevognene ikke er til hinder for rømningsveiene så kan de stå i nederste etasje under trappen ved heisen.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av styret for eiers regning etter varsel på SMS og/eller epost eventuelt på Vibbo hvis gjenstandens eier ikke er kjent. Det er ikke tillatt å lagre brann- eller eksplosjonsfarlig stoffer i bodene, eksempelvis gassbeholdere. Pappkasser bør generelt byttes ut med plastkasser eller lignende for å unngå skadedyr eller skjeggkre eller tilsvarende. Det skal uansett ikke stå pappkasser på bodgulvene. Mat eller materiale som kan tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder eller balkonger/terrasser.

§ 4 - Kjøring og parkering

Kjøring innenfor bommer (indre sone) er ikke tillatt. Unntak er: Flytting, av og pålessing og ved nedsatt funksjonsevne. All trafikk skal utføres i gangfart og kjøretøyet skal flyttes ut av området etter oppgaven er utført.

Parkering på veien foran inngangene skal kun forekomme for av- og påstigning / varelevering. Utvendig vask og vedlikehold av bil eller motoriserte kjøretøy er ikke tillatt

Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.

§ 5 - Avfallshåndtering

Sameiet vårt er koblet opp mot Bærum kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for, og posene/eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakten for egen kraft. Større esker må deles opp i mindre biter før de legges i avfallssug.

Dersom avfallsanlegg er gått tett, eller er fullt, skal ikke søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil bli fjernet av styret for den enkelte seksjonseiers regning (ref §3 Orden i fellesområdene).

§ 6 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Små skilt med "Nei takk til uadressert reklame" og H-nummer skal følge postkassen ved et eventuelt eierskifte. Ved tap av disse må seksjonseier gå til anskaffelse av nye.

§ 7- Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen. Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styreleder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid, som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som sameiet i utgangpunktet er ansvarlig for.

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

For å unngå skade på bygningene må den enkelte sameier påse at sluker utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk og drenering kan den enkelte sameier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

§ 8 - Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Montering av gjenstander på yttervegger og balkonger, herunder stativ, antenner og lignende gjenstander er ikke tillatt. Dersom nevnte gjenstander er montert uten sameiestyrets skriftlige godkjenning kan dette fjernes og følgeskader kan repareres for sameiers regning og risiko. Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Blinkende utendørslys, midlertidig montert på balkong og terrasse, er ikke tillatt. Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Før bestilling og montering av utvendig solskjerming finner sted, skal sameier følge de reglene somstyret har vedtatt og gitt informasjon om på Vibbo. Alt arbeid knyttet til utvendig solskjerming skal utføres på en profesjonell måte.

§ 9 - Dyrehold

Det er lov med dyrehold i sameiet. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Hunder skal være i bånd på eiendommen.

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

§ 10 – Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for gjester og skal ikke brukes av beboere. Beboere kan ikke benytte parkeringsplassen til næringskjøretøy som taxier, varebiler o.l. som beboer disponerer.

§ 11 Bruk av garasjeanlegget

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

Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapet eller stjålet sender må straks meldes til styret.

Det er ikke tillatt med utvendig vask av bil eller motoriserte kjøretøy i garasjeanlegget.

Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.

Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen (ref Garasjevedtektene).

§ 12 Eierskifte og utleie

Sameiere som selger sin leilighet, plikter å melde dette til sameiets forretningsfører. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker.

Korttidsutleie v hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt (ef §7 i sameiets vedtekter).

§ 13- Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere/ besøke gjeldene bolig.

REKLAMASJON

Prosjekt: Hundsund tun 7,

Skjema sendes: sigrun.nerheim@obos.no

Pos.nr.	Rom	Mangel
1		

2

Ved tvil ved vurdering henvises det til gitte toleransekrav ihht NS 3420 og Bustadoppføringsloven

VEDTEKTER

-

HUNDSUND 10 BOLIGSAMEIE

Sist endret i årsmøte 22.03.2018 og 17.04.2021

Sist endret 24.04.2023 og 22.04.2024

§ 1. Navn

Sameiets navn er Hund Sund 10 Boligsameie.

§ 2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 152 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 41 bnr. 935 i Bærum kommune.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere bruksenheter.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger inngår i bruksenheterne.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA) eksklusiv balkong/terrasse. For næringsseksjon garasje er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreinsingspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne fellesbehov.

Sameiet har felles nedkjøring til garasje med Hund Sund 9 Boligsameie på Sameiets eiendom, og retten til adkomst er tinglyst på Sameiets eiendom. Utgiftsfordelingen fremgår av vedtektenes § 17.

Hund Sund 10 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 5.2 på Fornebu.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, vannspeil og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameieens eiendom utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Sentralparkanlegget, skal ligge i sameie mellom boligsameiene innenfor Delområde 5.2. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Hund Sund Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor Delområde 5.2.

Fornebu Boligspare AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstånde anlegg, heretter kalt «Fornebu Felles». Alle huseierforeninger samt fellesarealseksjonseier innenfor Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS og Hund Sund AS' utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening.

Hund Sund Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering og vedtak av årsmøtet i henhold til eierseksjonslovens § 49.

§ 4. Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenhetene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten skriftlig samtykke fra Sameiet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute.

Det er ikke tillatt å sette opp balkong- eller terrasseskillevegger (avskjerming) og etablere/endre faste bygningsmessige installasjoner, balkong-/terrassegulv, gjerde, hekk og liknende, uten skriftlig godkjenning fra styret/årsmøtet.

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret eller årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon. Styret eller årsmøtet kan gi regler om høyde på beplantning også innenfor tilleggsareal.

Forhåndsgodkjennelse skal også innhentes for utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, solavskjerming og liknende, endring av utvendige farger, utskifting av vindusglass etc. som kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av styret/årsmøtet.

Oppsetting av parabolantennener tillates ikke.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

§ 5. Fysisk bruk av parkeringsplassene

Garasjeanlegget er seksjonert som egen seksjon (153). Seksjonseiere med garasjeplass vil som eiere av en ideell andel av garasjeseksjonen, bli seksjonseiere i Garasjesameiet og få eksklusiv bruksrett til en eller flere parkeringsplasser.

Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeseksjonen tilligger styret i eierseksjonssameiet med mindre Garasjesameiet velger eget styre.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Hundsund 10 Boligsameie og som har eierandel i Garasjesameiet og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

En seksjonseier kan ved å koble seg på garasjesameiets lade infrastruktur, anlegge ladepunkt for lading av elbil og ladbare hybrider, i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonen disponerer eller andre steder som styret anviser. Seksjonseieren må selv bestille og bekoste innkjøp av ladestasjon, evt festeanordninger og oppkobling mot felles infrastruktur hos sameiets leverandør av ladetjenester og avlesning. Det vises forøvrig til "Vedtekter / Sameieavtale for Hundsund 10 Garasje - Gnr 41 Bnr 935 Snr 153 i Bærum Kommune.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 6. Bruk av grøntarealer/uteareal på delområde 5.2 og Fornebu Felles

Seksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 5.2 som forvaltes gjennom Hundsund Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

§ 7. Rettslig rådighet

Rettslig rådighet med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Sameieandel i garasjeseksjonen med rett til garasjeplass knyttes til boligseksjon i Hundsund 10 Boligsameie, og kan bare selges eller omsettes på annen måte sammen med boligseksjon. Eventuelt kan plass selges til annen seksjonseier i Hundsund 10 sameie. Garasjeplass kan bare leies/lånes ut til andre beboere i Hundsund 10 Boligsameie.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 8. Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsrapport.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 10. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- a) Endring av vedtektene.
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- h) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 16.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, inntil 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og

andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av seksjonseiermøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 13. Ordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette ordensregler for sameiet.

§ 14. Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av så som innvendige flater som gulv, tak, innvendige vegger, dører, vinduer innvendig, låser, vannkraner, varmekabler, servanter og annet sanitærutstyr.

Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Det bygningsmessige vedlikehold av balkonger/terrasser (med rekkverk) er sameiets ansvar og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for innvendig overflatevedlikehold av sin balkong/terrasse derunder plikt til tilsyn/renhold/oppsteking av sitt avløp, snørydding mv. samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 15. Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig ved like. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan seksjonseiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet følger av vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte seksjon eller forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Eiendomsforsikring, jf. § 20.
- b) Kommunale avgifter.
- c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer.
- d) Lys/oppvarming av fellesarealer.
- e) Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.
- f) Forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i Hundsund Huseierforening.

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd skal fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Forretningsførsel, styrehonorarer og andre administrasjonskostnader fordeles med lik del pr. seksjon.

Næringsseksjon nr. 153 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet som kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., seksjonens strøm, fjernvarme, drift og vedlikehold av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 153 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Dersom kostnadene ikke klart kan adskilles eller måles skal det betales en andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen 153 skal i tillegg dekke alle særskilte kostnader forbundet med at Sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving som vedrører næringsseksjonen.

§ 17. Felles nedkjøring til garasje med Hundsund 9

Sameiet har felles nedkjøring til garasjen med Hundsund 9 Boligsameie beliggende på Hundsund 10 Sameies eiendom. Utgifter til drift og vedlikehold av nedkjøring med felles garasjeport, rampe og eventuelt snesmelteanlegg fordeles mellom de to sameiene i forhold til antall p-plasser i hvert garasjeanlegg. Internt i Hundsund 10 Boligsameie fordeles utgifter med lik del på hver garasjeplass.

§ 18. Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

§ 19. Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

§ 20. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 21. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 22. Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 23. Radon

Bygningene utføres med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav til byggverk §13-5. Radon. Med det forstås at bygg som etableres på såle på mark (ikke underliggende kjeller) utføres med radonsperre mot grunn. I tillegg tilrettelegges det for etablering av lufting over tak, via heissjakt, for det tilfellet hvor det gjøres målinger som konstaterer radonkonsentrasjoner i inneluften som overstiger 100 Bq/m³. Byggherren gjør målinger før overlevering og dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ vil byggherren besørge etablering av lufting. Dersom sameie på et senere tidspunkt, etter overlevering, konstaterer radonkonsentrasjoner som overstiger 100 Bq/m³ er sameie selv ansvarlig for å etablere nødvendig lufting i henhold til teknisk krav til byggverk §13-5.

§ 24. Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av parkeringsanlegget

Parkeringsanlegget utgjør en egen næringsseksjon nr. 153. Seksjonen blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne.

Styret i Hundsund 10 Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 153 (parkering), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr. 153 velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Hundsund 10 Boligsameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 153 (parkering), med kjøre- adkomstarealer, skal eierne av ideelle eierandeler i næringsseksjon nr. 153, betale sine felleskostnader for næringsseksjonen til Hundsund 10 Boligsameie.

Inntekter og kostnader til næringsseksjon nr. 153 kan føres i et eget avdelingsregnskap under Hundsund 10 Boligsameies regnskap.

Eierne av ideelle eierandeler i næringsseksjon nr. 153 skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 153, jfr. vedtektenes §16 og §17.

§ 25. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-65) av 01.01.2018, 01.07.2018, kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedtekter / Sameieavtale for Hundsund 10 Garasje Gnr 41 Bnr 935 Snr 153 i Bærum kommune

§1 Hva seksjonen omfatter

Seksjonen omfatter eiendommen gnr. 41, bnr. 935, snr. 153 i Bærum kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i kjeller "Hundsund 10 Boligsameie» (Lilleruts vei nr 2,4,6,8,10,12 og 14).

Seksjonen består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/139.

Hver sameier eier en ideell andel av seksjonenes eiendom. Hundsund 10 Boligsameie (org [org.nr 918126805](https://org.nr/918126805)) eier fire andeler. Med unntak av Hundsund 10 Boligsameie, så må medlemmer av sameie eie bolig i Hundsund 10 Boligsameie for å eie en andel av snr 153. Det er maksimalt lov å eie 2 andel med unntak for av Hundsund 10 Boligsameie som eier 4 andeler.

§2 Formål

Seksjonens formål er å eie, drifte og forvalte gnr 41, bnr 935 snr 153 dvs parkeringsarealet i i kjeller med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet

§ 3 Fysisk bruk av seksjonens eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en p-plass pr andel i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 5, og har forøvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra seksjonens eiendom, unntatt utleie av p-plasser til andre beboere som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk eller bruke plassen til lagring av gjenstander. Hundsund 10 Boligsameies styre kan gi dispensasjon til lagring av skibokser, kajakker o.l.

Alle sameiere i snr 153 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Hundsund 10 Boligsameie sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til seksjonens eiendom.

§4 Rettslige disposisjoner over same av

Den ideell andel i seksjonen iht. sameiebrøken, jf § 2 tinglyses på eierens seksjons

nummer på gnr 41 bnr 935. Det kan maksimalt tinglyses 2/139 på en seksjon

Sameierne kan bare pantsette, selge og forøvrig disponere over sin(e) sameieandel(er) innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameiet og forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

§ 5 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel på 1/139 gir bruksrett til en bestemt p-plasser i seksjonens eiendom.

Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i garasjeanlegg sameiet er fordelt på sameierne slik det fremgår vedlegg 1— Fordeling av p-plasser

Garasjeanlegget har 8 parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Hundsund 10 Boligsameie pålegger en sameier med HC plass og uten behov for en tilrettelagt plass, å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten.

§ 6 Nærmere om disposisjonsrett over parkeringsplassene

6.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i seksjonen kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Hundsund 10 Boligsameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor Hundsund 10 Boligsameie.

6.2 Utleie av p-plass

Parkeringsplassen kan kun leies ut sammen med eierseksjonen eller til andre seksjonseiere eller beboere i Hundsund 10 Boligsameie.

6.3 Strøm/lading

Med unntak av de femtiå 10Amp ladekontakter som OBOS solgte og som er koblet direkte mot seksjonseierens respektive strømmålere, er lading av elbil i sameiets garasjer kun tillatt via felles infrastruktur for lading.

Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av firmaet som har ansvar for driften

av infrastrukturen. Installasjon og vedlikehold av ladebokser betales av den enkelte bruker.

Alle øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader betales av brukerne i fellesskap ved at det betales en kWh-pris stipulert av sameiets styre. Denne prisen er satt sammen av energi- og nettled, samt alle avgifter / påslag til staten og påslag for drift og vedlikehold.

Styret skal informeres skriftlig om alle tilkoblinger til anlegget.

§7 Mislighold

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

§8 Sameiermøte

Seksjonens øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ref. vedtektene til Hundsunds 10 Boligsameie

ooOoo

Protokoll til årsmøte 2024 for Hundsund 10 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 918126805

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. april kl. 18:30 til 25. april kl. 18:30 og møtet ble avholdt 22. april 2024, Hundsund ungdomskole, auditorium A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret innstilling er at Andreas Gullesen Mossige fra OBOS velges til møteleder

Forslag til vedtak:

Andreas Gullesen Mossige velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret forslår

Elisabeth Franke Lund, Lilleruts vei 2

Anne Gro Bergmann Thomas, Lilleruts vei 12

Styret innstilling er at Elisabeth Franke Lund og Anne Gro Bergmann Thomas velges

Forslag til vedtak:

Elisabeth Franke Lund og Anne Gro Bergmann Thomas velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne innkalling til digitalt årsmøte som starter kl. 18:30 22. april 2024 og avsluttes kl. 18:30 25. april 2024. Det blir avholdt et informasjonsmøte på Hundsund Ungdomsskole kl. 18:30 22. april 2024 der årsmøtepapirene vil gjennomgås og styret vil svare på eventuelle spørsmål.

Styrets innstilling

Sist sameiet hadde et fysisk årsmøte var 3. mai 2022, og da møtte 42 seksjonseiere i tillegg til at det var avgitt 6 fullmakter. Det vil si at totalt 48 seksjoner deltok.

Antall stemmeberettigede som deltok på de digitale årsmøtene i henholdsvis 2021 og 2023 var 77 og 83 seksjonseiere. Det vil si mer enn 50%. Styret har derfor valgt å gjennomføre årets årsmøte digitalt for at flest mulig skal ha anledning til å avgi sin stemme.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000,-



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot egenkapital.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring av sameietes vedtekter for å begrense omfanget av korttidsutleie

Omfattende korttidsutleie kan medføre betydelig større uro i nabolaget, at leietakerne ofte ikke har kjennskap til husordensregler, samt at slik utleievirksomhet generelt er uheldig for sikkerheten i sameiet. Eierseksjonssameieloven § 24 syvende ledd åpner opp for å begrense korttidsutleie av hele boligseksjonen fra 90 til 60 døgn årlig i vedtektene. Loven åpner ikke opp for å sette grensen lavere enn 60 døgn årlig. Styret anbefaler at en begrensning for korttidsutleie til 60 døgn årlig inntas i vedtektene § 7 Rettslig rådighet med tilføyelse av setningen «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.»

Gjeldende tekst §7 Rettslig rådighet

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsett, selge og leie ut sine seksjoner. Sameieandel i garasjeseksjonen med rett til garasjeplass knyttes til boligseksjon i Hundsund 10 Boligsameie, og kan bare selges eller omsettes på annen måte sammen med boligseksjon. Eventuelt kan plass selges til annen seksjonseier i Hundsund 10 sameie. Garasjeplass kan bare leies/lånes ut til andre beboere i Hundsund 10 Boligsameie. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett"

Forslag til ny tekst

Vedtektenes §7 endres til følgende: "§ 7. Rettslig rådighet med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameieandel i garasjeseksjonen med rett til garasjeplass knyttes til boligseksjon i Hundsund 10 Boligsameie, og kan bare selges eller omsettes på annen måte sammen med boligseksjon. Eventuelt kan plass selges til annen seksjonseier i Hundsund 10 sameie. Garasjeplass kan bare leies/lånes ut til andre beboere i Hundsund 10 Boligsameie. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett."

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Vedtektenes §7 endres til følgende: "§ 7. Rettslig rådighet med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameieandel i garasjeseksjonen med rett til garasjeplass knyttes til boligseksjon i Hundsund 10 Boligsameie, og kan bare selges eller omsettes på annen måte sammen med boligseksjon. Eventuelt kan plass selges til annen seksjonseier i Hundsund 10 sameie. Garasjeplass kan bare leies/lånes ut til andre beboere i Hundsund 10 Boligsameie. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Det samme gjelder

for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett."

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Endring av Husordensreglenes §12 Eierskifte og utleie

Saken forutsetter at sak 6 "Endring av sameiets vedtekter for å begrense omfanget av korttidsutleie" vedtas. Saken bortfaller hvis begrensninger i korttidsutleie ikke vedtas.

Det er relativt mange små leiligheter i sameiet som egner seg for korttidsutleie. Styret ønsker en mest mulig stabil beboersituasjon som føler tilhørighet og eierskap til vårt felles bomiljø.

Styrets innstilling

Gjeldende tekst

§12 Eierskifte og utleie

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret i sameiet.

Endres til

§12 Eierskifte og utleie

Sameiere som selger sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt (ref §7 i sameiets vedtekter).

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes 12 endres til " §12 Eierskifte og utleie. Sameiere som selger sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører. Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt (ref §7 i sameiets vedtekter).

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Endring av Husordensreglene §6 Inngangsdører og postkasseskilt

For et ryddig inntrykk i våre fellesarealer ber styret om at samtlige postkasser har like postkasseskilt av typen hvit med sort skrift i størrelse 58 x 94 mm. Disse kan bestilles hos Skiltservice og Skilthandelen. Små skilt med "Nei takk til uadressert reklame" og H-nummer skal følge postkassen ved et eventuelt eierskifte. Ved tap av disse må seksjonseier gå til anskaffelse av nye.

Styrets innstilling

Dagens tekst

§ 6 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer.

Endres til

§ 6 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Små skilt med "Nei takk til uadressert reklame" og H-nummer skal følge postkassen ved et eventuelt eierskifte. Ved tap av disse må seksjonseier gå til anskaffelser av nye.

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

§ 6 - Inngangsdører og postkasser endres til følgende § 6 Inngangsdører og postkasser. Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av ringeklokke og postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Små skilt med "Nei takk til uadressert reklame" og H-nummer skal følge postkassen ved et eventuelt eierskifte. Ved tap av disse må seksjonseier gå til anskaffelse av nye.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Endring av Husordensreglene §10 Gjesteparkering

Som et sameie med relativt mange parkeringsplasser opplever vi nå at enkelte beboere tar seg til rette og parkerer næringskjøretøy og biler registrert på firmaer over flere dager på vår parkeringsplass.

Styrets innstilling

Gjeldende tekst

§ 10 – Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for gjester og skal ikke brukes av beboere.

Ny takst

§ 10 – Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for gjester og skal ikke brukes av beboere. Beboere kan ikke benytte parkeringsplassen til næringskjøretøy som taxier, varebiler o.l. som beboer disponerer.

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

§ 10 – Gjesteparkering. Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttidsparkering for gjester og skal ikke brukes av beboere. Beboere kan ikke benytte parkeringsplassen til næringskjøretøy som taxier, varebiler o.l. som beboer disponerer.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Flytting av sykkelstativer

Fremmet av: Olga Schneider

Flytte sykkelstativer til et annen sted med skur for å beskytte dem.

Styrets innstilling

Styret har vurdert det slik at denne saken gjelder spørsmål om hvorvidt sykkelstativer skal flyttes, og at styret dersom det stemmes for å flytte sykkelstativer skal utrede hvor sykkelstativene skal flyttes og beregning av hva kostnaden som dette medfører. I tillegg skal styret vurdere om sykkelstativene kan overbygges ved ny plassering og om det kan søkes om økonomisk tilskudd til dette fra Bærum kommune.

Sykkelstativene er plassert av OBOS og finnes på tegninger som lå ved salgskontraktene. Sykkelstativene var allerede montert ved overtakelse. Videre er det kommunale krav til både plassering av sykkelstativer og antall sykkelstativer i reguleringsbestemmelser. Det er også reguleringsbestemmelser på øvrige utendørs arealer i sameiet som legger begrensninger på hvor sykkelstativene kan flyttes, og hvor mye som eventuelt kan overbygges.

Styrets vurdering er at sykkelstativene beholdes på nåværende plassering.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 48

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Trampoline

Fremmet av: Mona Botilsrud Birkely

På vegne av barna i sameiet ønskes trampoline et sted på fellesområdet.

Utallige ande sameiet har dette, feks. De rett forran oss.

Trampoline kan gravea ned eller være fitttstående, den kan ha sikkerhetsnett , og kan plasseres på et usjenerende sted

Styrets innstilling

En trampoline eid av sameiet vil kreve løpende ettersyn av fjærer, duk, sikkerhetsnett, foranking m.m. for at den skal være trygg å bruke for alle. Erfaring viser at skader i forbindelse med lek på trampoline dessverre forekommer og at de kan være alvorlige.

Styret anser plassering eller nedgravning som utfordrende med tanke på underlag, bruk av uvedkommende og støy ved soverom.

Sameiets forsikring dekker kun skader på barn under 12 år som bor i sameiet eller har familie i sameiet. Personer over 12 år er ikke dekket av sameiets forsikring. Det er heller ikke barn som er på besøk hos venner i sameiet eller barn og voksne i nærområdet som eventuelt bruker trampolinen uten av vi er klar over det.

Når OBOS ble kjent med saken, underrettet OBOS styret uoppfordret at det følger et betydelig ansvar for sameiets styre ved å sette opp en trampoline til felles bruk, uansett om den er eid av sameiet eller beboere i sameiet. Utdrag av e-post er vedlagt.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 54

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Hageområdet

Fremmet av: Aleksandra Kirko

Er det en mulighet for å lage et hageområde/plantekasser til beboernes disposisjon? Det er snakk om både å plante urter, blomster og evt noen grønnsaker.

Styrets innstilling

Vedtektenes 4 1. avsnitt 2. setning sier

"Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem".

Hvis det skal lages et hageområde/plantekasser for å dyrke grønnsaker og urter så kan ikke disse eksklusivt brukes av noen enkelt sameiere, men må være tilgjengelig for alle. Dvs at alle seksjonseiere fritt kan høste av andres innkjøp av frø, planter, gjødsel og innsats i form av vanning og lusing om de ønsker det.

I vårt sameie har vi relativt store balkonger i forhold til leilighetenes størrelse, og det er mulig for de fleste å dekke noe av behovet for ferske hjemmedyrkede grønnsaker og krydderurter på egen balkong / terrasse

På Fornebu er det flere alternativer for de som ønsker å dyrke grønnsaker og krydder. Enten i en egen kasse Fornebu Parsellhageforening (egen fjesbok side) eller i fellesskap med andre gjennom Fornebu Samdyrkelag (<https://www.andelslandbruk.no/kart/fornebu-samdyrkelag>)

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 49
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av valgkomité

Tidligere har det ikke vært tidsbegrensing på medlemmene i valgkomitéen.

Styrets innstilling

Håvard Narum (leder), Per Steinar Dyb Ringstad og Bente Harrfeldt tar gjenvalg som valgkomité

Tidsperiode 1 år.

Styrets innstilling er at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Håvard Narum (leder), Per Steinar Dyb Ringstad og Bente Harrfeldt velges som medlemmer av valgkomitéen



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra Valgkomitéen følger vedlagt.

Innstilling

Styret har i dag en relativt balansert sammensetning, og medlemmene har på tross av at fire styremedlemmer er heltidsansatte, etablert en fornuftig fordeling av arbeidsoppgaver og arbeidsbyrde seg i mellom.

Valgkomitéens innstilling er gjenvalg av Anette Eriksen og Eva Hoff-Nilsen som styremedlemmer for 2 år og av Torill Bente Engseth som vararepresentant for 2 år

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anette Eriksen (60 stemmer)
Eva Hoff-Nilsen (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anette Eriksen
Eva Hoff-Nilsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Torill Bente Engseth (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Deres ref.: 1007250086 Vår ref.: 7469-1-128

Dato: 27.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Hundsund 10 Boligsameie
Organisasjonsnr: 918126805
Seksjonseier: Eriksen (bo), Aud Voss
Medeier:
Leilighetsnummer: 128
Adresse: Lilleruts Vei 8, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer: 128
Gnr. 41
Bnr. 935

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88347402.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved eventuelle reklamasjoner vennligst fyll ut reklamasjonsskjema (bak husordensreglene) og send det pr. e-post til prosjektleder Sigrun.nerheim@obos.no Kontaktperson for bestilling av skilt og garasjeportåpner er Stein Kamfjord Andersen, e-post: steinkamfjord@gmail.com De fleste seksjoner har garasje plass(er) som følger ved salg. Ved eierskifte påløper det administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Faktura sendes megler. Felleskostnader på garasje plass kommer i tillegg. Parkeringsplassene er i et realsameie og er knyttet til den enkelte seksjonen. Tinglyses som ideel andel 1/139 g.nr 41 b.nr. 935 s.nr 153 på seksjonen som eventuelt kjøper garasje plass. For ytterligere informasjon om hvordan dette tinglyses, vennligst ta kontakt med Kartverket. Sameiet leier ut 4 plasser, spørsmål angående disse rettes til styreleder. Sameiet har fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann med måler i hver leilighet. Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer & konto for fjernvarme på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd & kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Avlesningsskjema for målere må fylles ut av selger/kjøper og returneres Techem i forbindelse med eierskifte. Skjema kan lastes ned på www.techem.no. Selskapet hjemmeside er: www.hundsund10.wordpress.com Sameiet har avtale med Homnet; Full fart + Riks Tv Android boks + wifi@home premium

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 703,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 324,00	
Felleskostnad lik fordeling	450,00	
Bredbånd	449,00	
Felleskostnad etter brøk	3 480,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 672,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	32 379,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tore Haga, e-post: hundsund10@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ARCASA arkitekter AS

Sagveien 23 C III

0459 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

15/62160 - 19/108805/KNI

Dato:

14.11.2019

Adresse - Tiltak: Lilleruts vei 8 - 10 - tun 7 - blokk 4
Gnr/Bnr: 41/935
Tiltakshaver: Hundsund AS
Ansvarlig søker: ARCASA arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som er innlevert i denne saken og i føringsaken, sak 15/103998, bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført, og at krav i tillatelse/reguleringsbestemmelser er oppfylt. Det er i gjennomføringsplan versjon 6 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kjersti Nilsen
saksbehandler

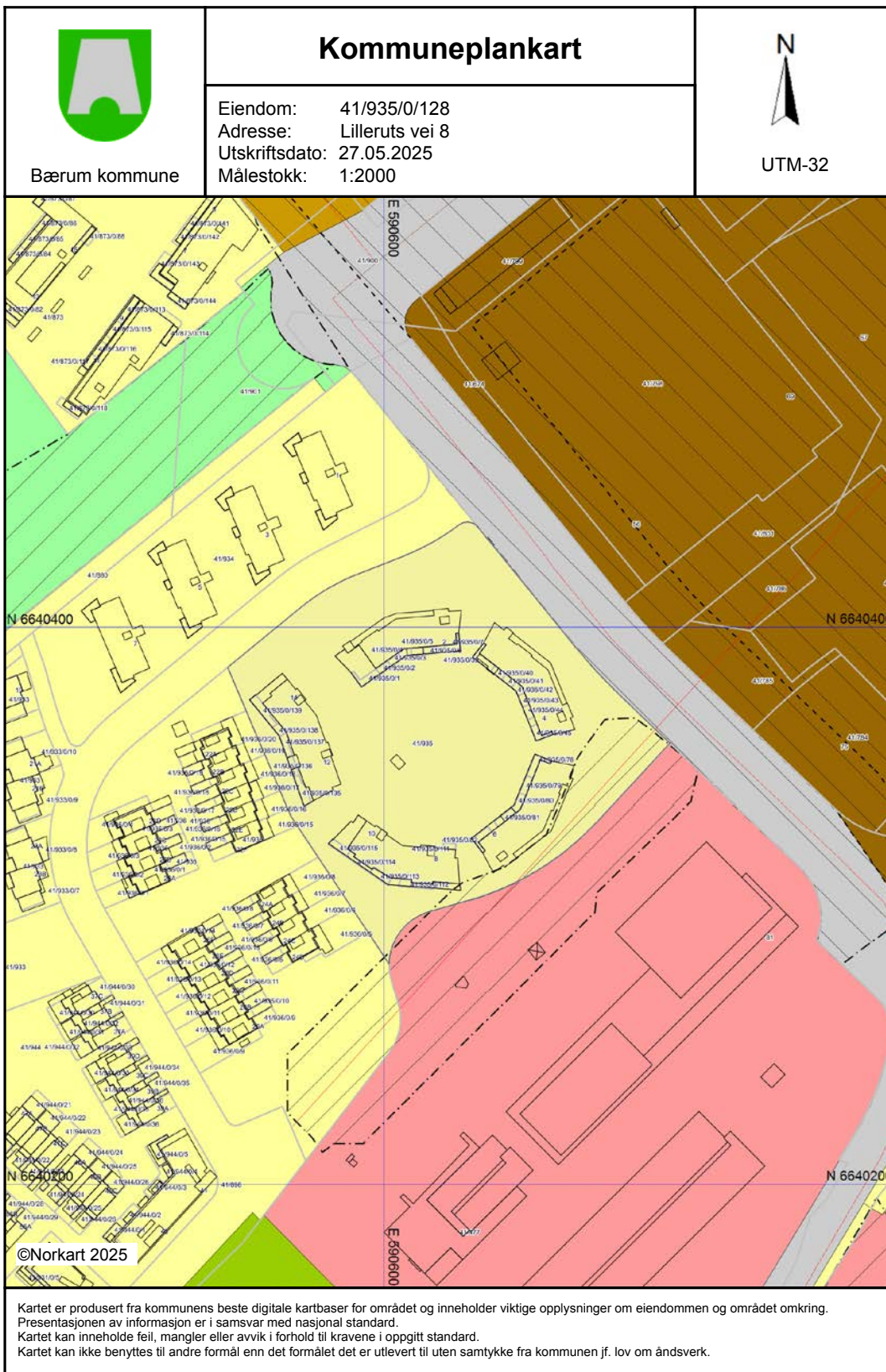
Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Park - nåværende
-  Park - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-i)

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Angitthensynsgrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Sporveg - fremtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase - fremtidig



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Lilleruts vei 8
1364 FORNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen

Telefon: 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre