PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LILLERUTS VEI 2

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Lilleruts vei 2, 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 935, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26018 **Referansenummer:** LT1511

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

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

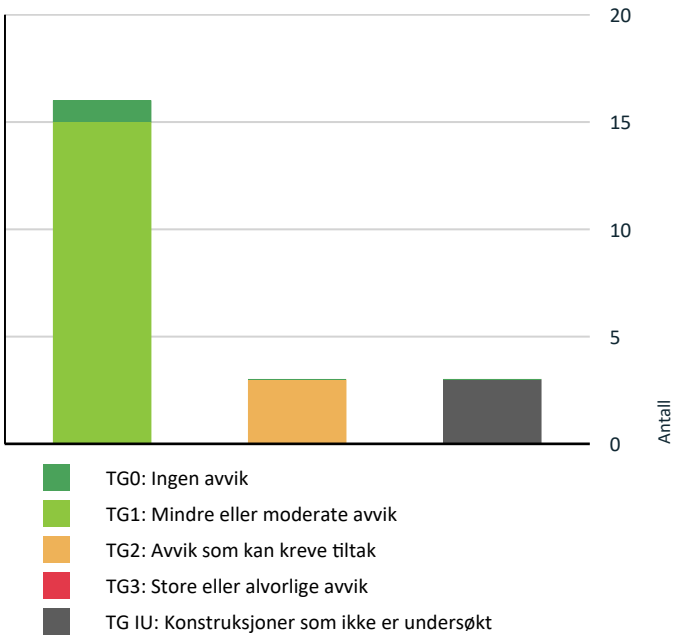
Lovlighet Gå til side

2 - roms leilighet i 5. etasje med balkong

• 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

2 - roms leilighet i 5. etasje med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2** Gå til side

Tilstandsrapport

2 - ROMS LEILIGHET I 5. ETASJE MED BALKONG

Byggeår
2015

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass fra byggeår.

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

TG 1 Dører

Isolert entrédør. Døren har kikkehull og er merket H0502.
Balkongdør med glass fra byggeår.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon utenfor stue. Betong som dekke.
Rekkverk i stål og glass med rekkverkshøyden på ca 1,25 meter.

Andre utvendige forhold

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongelementer.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning
består av plater og noe panel.
Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med
papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra
bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med fliser. Malte flater i felles oppgang.
Heis mellom etasjene.

Denne boligen har inngang fra utvendig svalgang.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte flater.

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betongelementer.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:
Stue/kjøkken: ca 7 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 11 mm gjennom hele rommet.
Soverom: ca 5 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte dører.

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

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

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og lakkerte stålplater i innvendige himling.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 33 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

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

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ut fra hvordan takstingeniøren vurderer avviket med bom er det ikke behov for utbedringer slik avviket er på befaringsdagen. Skulle tilstanden endre seg, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser samt foreta utbedring av skade.
Det anbefales å skifte fuger med riss/sprekker. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på benkeseksjon med glatte fronter. Speil m/lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

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

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Fuge rundt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk/riss i fuge rundt toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å skifte fuge slik at det ikke setter seg forurensning i fugen/sprekken.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

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

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt innredning og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, kjøl- og fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Noe lys under overskap. Plate mellom over- og underskap.

Eier opplyser at det noen ganger blir isdannelser i kjøleskapet. Dette er ikke vurdert, bare lagt inn som informasjon.

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

Tilstandsrapport

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

Selger opplyser at det var en lekkasje under kjøkkenbenken i 2022. Dette ble utbedret av rørlegger.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør (plast) system. Fordelingsskap i baderomshimling og i bodrommet. Stoppekran i fordelingsskap i bodrommet.

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

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

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er plassert i bodrommet. Eier opplyser at filter skiftes to ganger per år.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligen har sprinkleranlegg.

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

Tilstandsrapport

TG IU Varmesentral

Sentralanlegg for varme.

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

TG IU Varmtvannstank

Sentralanlegg for varmt vann.

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

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme (gulvvarme) med fordelingsskap i bodrommet.

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

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.

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

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

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
2015

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

Eier opplyser at spotter i badet byttes til LED i hele sameiet. Skadet kontakt ved servant skiftes samtidig. Arbeidet skal utføres av Elektro eliten den 11. februar 2026.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Sprinkleranlegg.
Brannslukkingsapparat.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

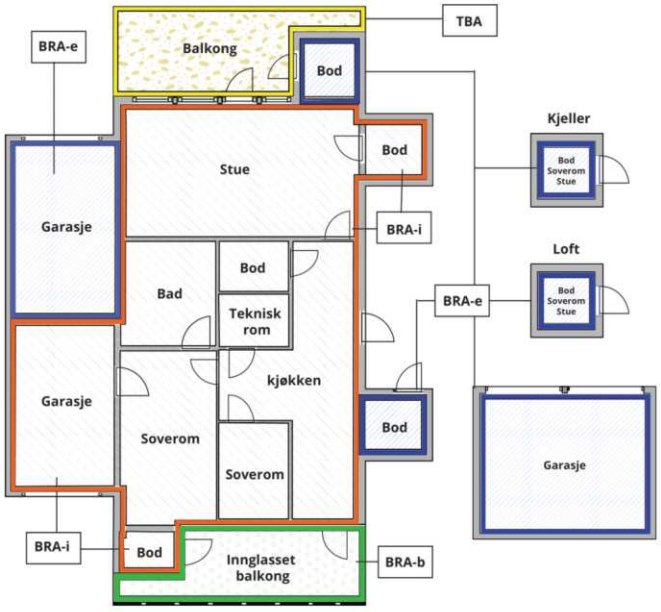
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2 - roms leilighet i 5. etasje med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	50			50	12
Kjeller		5		5	
SUM	**50**	**5**			**12**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, soverom, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Stue med utgang til balkong.

Kjeller: Bod i felles bodområde som er merket med 12. Garasjeplass for én bil på plass nr. 49. Det er el-billader på garasjeplassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Malt noe ved egeninnsats.
Rørlegger i 2025 (bytte av dusjkran og reparasjon av toalett). Faktura er vist frem.

Elektriker etter befaringen. Dokumentasjon er vist frem.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Anne Irene Rye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	935		33			Ikke relevant

Adresse
Lilleruts vei 2

Hjemmelshaver
Rye Anne Irene

Kommentar

Eierandel
50 / 12376

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsskjema fylt ut av selger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.02.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.02.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører (ikke hentet inn)		Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260106

Selger 1 navn
Anne Irene Rye

Gateadresse
Lilleruts vei 2

Poststed	Postnr
FORNEBU	1364

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Små riss i noen fuger

Document reference: 7260106

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet blandebatteri dusj, desember 2025
Arbeid utført av	Andenæs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet til LED-lys på badet februar 2026
Arbeid utført av	ElektroEliten

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er en ladeboks på parkeringsplassen i garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260106

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen leiligheter har hatt skjeggkre, det ble bekjempet i mars 2021.

Document reference: 7260106

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7260106

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Irene Rye	75fb7a1c0173cc6be16ff01 9b814478ba96834d4	06.03.2026 20:04:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260106

- 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

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

Deres ref.: 7260106 . Vår ref.: 7469-1-033 Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hundsund 10 Boligsameie
Organisasjonsnr:	918126805
Seksjonseier:	Rye, Anne Irene
Medeier:	
Leilighetsnummer:	033
Adresse:	Lilleruts Vei 2, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	33
Gnr.	41
Bnr.	935

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 garasjeplass(er) som følger ved salg. Ved eierskifte påløper det administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Faktura sendes megler. Felleskostnader på garasjeplass 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 garasjeplass. 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 á konto for fjernvarme på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á 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 Vedrørene leilighetenes tilgang til FDV-dokumenter så må eksisterende seksjonseier logge på www.boligperm.no, bla seg ned til Hundsund 10 og gå inn på sin seksjon og legge inn ny eiers e-post adresse og telefonnummer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 122,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	657,00	475,00 fra 01.04.2026

Felleskostnad lik fordeling	500,00
Bredbånd	465,00
Felleskostnad etter brøk	1 500,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	777,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 744,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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 Hundsund 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 bruksenhetene.

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. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov.

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

Hundsund 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 eierseksjonssameienes 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 Hundsund Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor Delområde 5.2.

Fornebu Boligspar AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt «Fornebu Felles». Alle huseierforeninger samt fellesarealseksjonseier innenfor Fornebu Boligspar AS´, Rolfsbukta AS´ og Hundsund AS´ utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening.
Hundsund 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, nyplanting 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 beplanting 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 parabolantenner 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 knytes 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 seksjonseiernes 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/oppstaking 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 à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à 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 à konto beløp for neste periode.
Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiernes side.

§ 19. Ansvar utad

For seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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) 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** Boiligsameies 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 femtiån 10Amp ladekontakter som OBOS solgte og som er koblet direktet mot seksjonseiernes 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 nettledd, 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

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 nattero 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 natteroen 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 terrasserekkverk. 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. Tapt 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

Protokoll til årsmøte 2025 for HUNDSUND 10 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 918126805
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 31. mars kl. 18:30 til 3. april kl. 18:30 og møtet ble avholdt 31. mars 2025, Hundsund Ungdomsskole, Snarøyveien 81 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av to eiere til å signere protokoll.

Valg av to eiere til å signere protokoll. Protokoll vil bli tilsendt digitalt for signering.

Styrets innstilling
Styret forslår

Elisabeth Franche Lund, Lilleruts vei 2

Øistein Olsen, Lilleruts vei nr 4

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling er at Elisabeth Franche Lund og Øistein Olsen velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne innkalling til digitalt årsmøte som starter kl. 18:30 31. mars 2025 og avslutes kl. 18:30 3. april 2024. Det blir avholdt et informasjonsmøte på Hundsund Ungdomsskole kl. 18:30 31. april 2025 der årsmøtepapirene vil gjennomgås og styret vil svare på eventuelle spørsmål.

Antall stemmeberetigede som deltok på de digitale årsmøtene i henholdsvis 2021, 2023 og 2024 var 77, 83 og 80 seksjonseiere. På det siste fysiske årsmøtet i sameiet i mai 2022 deltok 42 seksjonseiere i tillegg til at det var avgitt 6 fullmakter.

Styret har derfor valgt å gjennomføre årets årsmøte digitalt for at flest mulig skal ha anledning til å avgi sin stemme.

Styrets innstilling
Møteinnkallingen godkjennes

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

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret for perioden 2024/2025 foreslås økt fra kr 300.000 til kr 315.600. Justeringen er tilsvarende rammen i lønnsoppgjør for 2024 på 5,2%. Inklusive arbeidsgiveravgift tilsvarer økningen ca. kr 10 pr. mnd. pr. seksjon. Sist gang styrets godtgjørelse ble økt var i 2019.

Beløpet tilsvarer årlig kr 1.988,- pr seksjon som er innenfor normalen i vårt område.

I tillegg til styremøter og administrative oppgaver relatert til driften av sameiet tar oppfølging av automatdører, utløste brannalarmer, stans i heiser samt vedlikehold og reparasjoner mye tid.

Videre har alle styremedlemmene for å redusere antall dyre hasteutrykninger fra leverandør/sericepartner påtatt seg akutte driftsoppgaver.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at styrehonoraret økes fra kr 300.000,- til kr 315.600,- for perioden 2024/2025.

Styrets innstilling er at det stemmes for.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 315.600,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes og at kr 143.985,- overføres til opptjent egenkapital.

Styrets innstilling er at det stemmes for.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 143.985,- overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om endring av Vedtektenes § 2

Oppdatering av antall seksjoner i sameiet
I forbindelse med at det er foretatt sammenslåing av to seksjoner foreslår styret en oppdatering av vedtektenes § 2 første avsnitt slik at vedtektene reflekterer faktiske forhold ved at 152 seksjoner endres til 151 seksjoner.

Dagens vedtekter:

§ 2. Hva sameiet omfatter

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

[...]

Forslag til oppdatert tekst:

§ 2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 151 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 41 bnr. 935 i Bærum kommune.

[...]

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at den foreslåtte endringene i sameiets vedtekter § 2 første avsnitt vedtas.

Styrets innstilling er at det stemmes for.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes § 2 første avsnitt endres til følgende: "Sameiet består av 151 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 41 bnr. 935 i Bærum kommune."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag om endring av Vedtektenes §4 og Husordensreglenes §8

Fremmet av: Jafar Hope

Forslag om Vedtektsendringer / Proposal for Amendment of Bylaws §4.

Bakgrunn for forslaget: Det ble montert film tilsvarende øvrig film på glasset på balkongen i 2. etasje i nr. 2. Dette ble ikke godkjent til tross for at det tilsvarte eksisterende film på sideflatene. Følgelig ble filmen fjernet, og en rullmarkise ble satt opp i stedet. Markisen er ikke fastmontert og oppfyller dermed vedtektene. Vi forstår det slik at styret er opptatt av å sikre et harmonisk og estetisk uttrykk i bygget. Imidlertid hevder vi at dette ikke er ivaretatt slik situasjonen er i dag, blant annet på grunn av balkonger med løse stakittgjerder og andre synlige elementer som gir et rotete preg. Det er også påfallende at noen balkonger har film over hele bredden, mens andre kun har film på sideflatene. Det ville gi et langt mer enhetlig estetisk uttrykk dersom samtlige balkonger hadde samme film på alle glassflater. Styret bør derfor vurdere å standardisere løsningen ved å sette film på alle glassflater. De vedlagte bildene viser tydelig hvordan dagens løsning fremstår som lite gjennomtenkt.
Forslag til endring: Det tillates montering av sol- og innsynsfilm på glass i balkong og terrasserekkverk, forutsatt at filmen tilsvarer den type film som allerede er montert på sideglass og hele balkonger andre steder i sameiet. Filmen må være av enhetlig farge og kvalitet for å sikre et harmonisk og estetisk uttrykk i bygget.

Eventuelle avvik krever skriftlig godkjenning fra styret.

Denne endringen sikrer en balansert tilnærming mellom beboernes ønske om innsyns- og solbeskyttelse og behovet for å bevare bygningens estetiske uttrykk.

Forslag til endring av Vedtektenes §4 og Husordensreglenes §8

Gjeldende regler i Vedtektenes §4 og Husordensreglene §8 fastslår at det ikke er tillatt å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkverk.

Forslag til endring:

Det tillates montering av sol- og innsynsfilm på glass i balkong og terrasserekkverk, forutsatt at filmen tilsvarer den type film som allerede er montert på sideglass og hele balkonger andre steder i sameiet. Filmen må være av enhetlig farge og kvalitet for å sikre et harmonisk og estetisk uttrykk i bygget. Eventuelle avvik krever skriftlig godkjenning fra styret. Denne endringen sikrer en balansert tilnærming mellom beboernes ønske om innsyns- og solbeskyttelse og behovet for å bevare bygningens estetiske uttrykk.

Styrets innstilling
Hvis vedtektsendringen vedtas vil endringen også gjelder Husordensreglenes §8

Hvis vedtektsendringen vedtas vil styret sende en henvendelse til Bærum kommune for å få en vurdering om tiltaket anses som fasadeendring eller ikke. Hvis det ansees som fasadeendring vil endringer være søknadspliktig, og det vil i så fall være hver enklet seksjonseiers ansvar og gjøre dette.

Så snart styret har fått svar vil sameiets seksjonseiere informeres om dette.

Styrets innstilling er at det stemmes mot.

> **Forslag til vedtak:**

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Forslag om endring av Husordensreglene § 11

Det står i Husordensreglene § 11 første setning "*Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.*" Ettersom vi ikke har dør i garasjeporten foreslås siste del av denne setningen strøket.

Dagens tekst:

§ 11 Bruk av garasjeanlegget

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

[...]

Foreslått tekst:

§ 11 Bruk av garasjeanlegget

Garasjeporten skal holdes stengt.

[...]

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at denne endringen i Husordensreglene § 11 første setning vedtas.

Styrets innstilling er at det stemmes for.

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes § 11 første setning endres til følgende: "Garasjeporten skal holdes stengt."

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Brannforskrifter

Fremmet av: Inger Marie Tangen

Ulovlig å plassere ting i svaleganger pga helse og brann skal ha fri tilgang. Og dette må gjelde alle.

Styrets innstilling
Styrets tilbakemelding til forslagsstiller var å innarbeid ønsket tekst i sameiets Husordensregler, da enkelt stående vedtak som det er foreslått gjør det krevende for fremtidige kjøper å få oversikt over hvilke regler som gjelder i Hundsund 10 Boligsameie.

Styret mener at plassering av gjenstander i fellesrom - som svalganger er en del av - er allerede tilfredsstillende regulert i sameiets Husordensregler §3

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.

Styrets innstilling er at det stemmes mot.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Få oppslagstavlene montert opp igjen

Fremmet av: Anne Helene Myrvoll

For noen år tilbake hadde hver inngang egen oppslagstavle/glasskap i inngangshallen. Her hang info om styremedlemmer, vaskeliste mm. Til tross for at nyheter/oppslag kommer på Vibbo, henges det likevel opp alt fra vaskeliste, familiedag, leie av garasjeplass ol. på hovedinngangsdører og rundt om på veggene.

Selv om det ble opprettet egne «grupper» på Vibbo for hver blokk, er det ikke alle beboere/leietakere som er der inne og leser nyheter og oppslag. Derimot er alle beboere ofte innom i inngangspartiet der postkassen deres henger.

Styrets innstilling
Styret har registrerer at det i det siste er blitt mindre lapper hengene i sameiet. Erfaringsmessig er det også mange utdaterte oppslag som blir hengende på oppslags tavlene. Vedrørende vaskelister så vil Styret se på alternative løsninger sammen med leverandøren.

Alle eiere/medboere samt 42 leietakere er nå brukere av Vibbo. De gamle tavlene ble ikke tatt vare på, så hvis det blir flertall for forslaget, må det eventuelt kjøpes inn nye oppslagstavler som må monteres.

Styret anbefaler derfor beboere å bruke VIBBOs oppslagsfunksjon, da man kan nå nesten alle i sameiet evt oppgangen.

Styrets innstilling er at det stemmes mot.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **43**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Trampoline til barna i sameiet

Fremmet av: Mona Botilsrud Birkely

På vegne av alle barna i sameiet ønsker jeg igjen å fremme forslag om å kjøpe og sette opp en trampoline i sameiet.

Forslag til plassering: ved Lilleruts vei ved siden av nabosameiet sin trampoline (slik at det blir en på hver side av hekken ved veien)

Vi kan evt sette noen rammer for når på døgnet det skal kunne hoppes, slik at man ivaretar både barnas behov for lek og voksnes behov for ro.

Selskapet HappyKid tilbyr full servicepakke til en rekke sameier/borettslag i Oslo Vest, Bærum og Asker:

-De oppmonterer/nedmonterer trampoline vår og høst. Tar status på utstyret og gir rapport til styret i henhold til HMS krav og evt vedlikehold. De tilbyr bytte av deler og service ved behov. De tar med alle myke deler og oppbevarer til neste sesong da de frakter det tilbake. Rammen på trampolinen kan stå ute hele året, men om ønskelig kan den også demonteres og oppbevares av HappyKid.

Happy Kid er servicepartner med Jumpking som vi kan kjøpe trampoline av.

Kjøp av trampoline fra Jumpking: pris fra 9000kr til 14000kr avhengig av størrelse.

Frakt fra Jumpking :ca 700kr

Serviceavtale med HappyKid: (uten fjerning av ramme) 3500kr per år (om rammen også skal demonteres og vinterlagres er det litt dyrere.

Maks pris for hele herligheten estimeres til 18 200kr første året, og påløpende 3500kr per år for vedlikehold/montering/demontering/vedlikehold/oppvevaring.

Trampolinemontering

Siden det finnes gode leverandører av utstyr og serviceavtaler som viser til mangeårige avtaler med sameier, borettslag og private personer så vil jeg tro at dette kan gjennomføres trygt og godt.

Jeg forstår at OBOS i fjor anbefalte å ikke ha trampoline av sikkerhetshensyn, men i dag kan vi se trampoliner i annenhver hage i hele landet. Jeg synes barna våre også kan få lov.

Styrets innstilling
Innkjøp og montering av trampoline ble også behandlet på årsmøtet i fjor, og ble da nedstemt med 54 mot 15 stemmer.

Styret anser plassering som utfordrende med tanke på underlag, bruk av uvedkommende og støy for seksjoner som ligger i nærheten av foreslått plassering. Erfaring viser at skader i forbindelse med lek på trampoline dessverre forekommer og at de kan være alvorlige.

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. Dette gjelder selv om en av seksjonseierne eller leietaker "tillater" bruk av trampolinen, eller at bruken skjer uten tillatelse fra en seksjonseier. Den foreslåtte plassering vil gjøre det ekstra krevende å unngå at ikke andre enn sameiets barn benytter trampolinen.

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

Styrets innstilling er at det stemmes mot.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Mindre grusveier i indre gård

Fremmet av: Mona Botilsrud Birkely

Mulig dette er på planen men om ikke så ønsker jeg å fremme sak om å minimere grusveiene på kryss og tvers over indre gård. De bør gjøres smalere og gi veg for mer gress og grøntareale.

Styrets innstilling
For å endre bredde på stier for å legge mer gress kreves det at dagens stålkanter graves opp og må støpes på nytt. Dette er en dyr og krevene prosess. Hvis man skal gjennomføre smalere bredde på grusveier i indre område vil det bety en kostnad på anslagsvis kr. 250.000 + nytt gress.

Styrets innstilling er at det stemmes mot.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **62**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av valgkomité

Det skal velges leder og to medlemmer, som velges for 1 år,

Håvard Narum har meddelt styret at han ikke stiller til gjenvalg. Styret benytter anledningen til å takke Håvard for innsatsen for sameiet.

Simen Luis Korsvold har meldt sin interesse, og siden han allerede har erfaring fra styrearbeid i sameiet forslår styret ham som nytt medlem av valgkomitéen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Per Steinar Dyb Ringstad som leder (Lilleruts vei 4), Bente Harrfeldt (Lilleruts vei 14) og Simen Luis Korsvold (Lilleruts vei 6) som medlemmer av valgkomitéen for perioden 2025 / 2026

Styrets innstiling er at det stemmes for.

Forslag til vedtak:
Per Steinar Dyb Ringstad som leder, Bente Harrfeldt og Simen Luis Korsvold er valgt som meldemmer av sameiets valgkomité

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av styreleder og to styremedlemer+ 2 varamedlemmer.

Styrets leder og to styremedlemmer er på valgt. Alle tre stiller til gjenvalg. Styret har en god sammensetning og fungerer bra med de ulike kompetanser og kvalifikasjoner som styremedlemmene og styreleder besitter.

Torill Bente Engseth som i fjor ble valgt som varamedlem for 2 år, ønsker å fratre som varamedlem. Det bør derfor velges to varamedlemmer, en for henholdsvis et år og en for to år. To kandidater, Anne Gro Bergmann Thomas og Arvid Kopperdal har akseptert nominasjon fra andre seksjonseiere.

Styret vil rette en spesiell takk til Torill Bente for henne bidrag i de saker der det har vært behov for å trekke på hennes kompetanse. Det har vært til stor hjelp for en korrekt og effektiv styrebehandling.

Innstilling
Styrets innstilling er at Valgkomitéens innstilling vedtas

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tore Haga (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Haga

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Stine Merete Arbiol-Kraft (55 stemmer)
Gunnar Andreas Gulliksen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stine Merete Arbiol-Kraft
Gunnar Andreas Gulliksen

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Gro Bergmann Thomas (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Gro Bergmann Thomas

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Arvid Kopperdal (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arvid Kopperdal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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 31. mars kl. 18:30 og lukker 3. april kl. 18:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7469

Det holdes også et frivillig møte 31. mars kl. 18:30 , Hundsund Ungdomsskole, Snarøyveien 81 .

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av to eiere til å signere protokoll.
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag om endring av Vedtektenes § 2
7. Forslag om endring av Vedtektenes §4 og Husordensreglenes §8
8. Forslag om endring av Husordensreglene § 11
9. Brannforskrifter
10. Få oppslagstavlene montert opp igjen
11. Trampoline til barna i sameiet
12. Mindre grusveier i indre gård
13. Valg av valgkomité

14. Valg av styreleder og to styremedlemer+ 2 varamedlemmer.

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 den foreslåtte møtelederen 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 to eiere til å signere protokoll.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokoll. Protokoll vil bli tilsendt digitalt for signering.

Styrets innstilling
Styret forslår

Elisabeth Franche Lund, Lilleruts vei 2

Øistein Olsen, Lilleruts vei nr 4

Forslag til vedtak
Styrets innstilling er at Elisabeth Franche Lund og Øistein Olsen 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 31. mars 2025 og avslutes kl. 18:30 3. april 2024. Det blir avholdt et informasjonsmøte på Hundsund Ungdomsskole kl. 18:30 31. april 2025 der årsmøtepapirene vil gjennomgås og styret vil svare på eventuelle spørsmål.

Antall stemmeberetigede som deltok på de digitale årsmøtene i henholdsvis 2021, 2023 og 2024 var 77, 83 og 80 seksjonseiere. På det siste fysiske årsmøtet i sameiet i mai 2022 deltok 42 seksjonseiere i tillegg til at det var avgitt 6 fullmakter.

Styret har derfor valgt å gjennomføre årets årsmøte digitalt for at flest mulig skal ha anledning til å avgi sin stemme.

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2024/2025 foreslås økt fra kr 300.000 til kr 315.600. Justeringen er tilsvarende rammen i lønnsoppgjør for 2024 på 5,2%. Inklusive arbeidsgiveravgift tilsvarer økningen ca. kr 10 pr. mnd. pr. seksjon. Sist gang styrets godtgjørelse ble økt var i 2019.

Beløpet tilsvarer årlig kr 1.988,- pr seksjon som er innenfor normalen i vårt område.

I tillegg til styremøter og administrative oppgaver relatert til driften av sameiet tar oppfølging av automatdører, utløste brannalarmer, stans i heiser samt vedlikehold og reparasjoner mye tid.

Videre har alle styremedlemmene for å redusere antall dyre hasteutrykninger fra leverandør/sericepartner påtatt seg akutte driftsoppgaver.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at styrehonoraret økes fra kr 300.000,- til kr 315.600,- for perioden 2024/2025.

Styrets innstilling er at det stemmes for.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 315.600,-

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes og at kr 143.985,- overføres til opptjent egenkapital.

Styrets innstilling er at det stemmes for.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 143.985,- overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7469 Årsrapport 2024.pdf
2. 7469 Årsrapport 2024.pdf
3. 7469 Hundsund 10 Boligsameie.pdf

Sak 6

Forslag om endring av Vedtektenes § 2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Oppdatering av antall seksjoner i sameiet

I forbindelse med at det er foretatt sammenslåing av to seksjoner foreslår styret en oppdatering av vedtektenes § 2 første avsnitt slik at vedtektene reflekterer faktiske forhold ved at 152 seksjoner endres til 151 seksjoner.

Dagens vedtekter:

§ 2. Hva sameiet omfatter

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

[...]

Forslag til oppdatert tekst:

§ 2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 151 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 41 bnr. 935 i Bærum kommune.

[...]

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at den foreslåtte endringene i sameiets vedtekter § 2 første avsnitt vedtas.

Styrets innstilling er at det stemmes for.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 2 første avsnitt endres til følgende: "Sameiet består av 151 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 41 bnr. 935 i Bærum kommune."

Sak 7

Forslag om endring av Vedtektenes §4 og Husordensreglenes §8

Forslag fremmet av:
Jafar Hope

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag om Vedtektsendringer / Proposal for Amendment of Bylaws §4.

Bakgrunn for forslaget: Det ble montert film tilsvarende øvrig film på glasset på balkongen i 2. etasje i nr. 2. Dette ble ikke godkjent til tross for at det tilsvarte eksisterende film på sideflatene. Følgelig ble filmen fjernet, og en rullmarkise ble satt opp i stedet. Markisen er ikke fastmontert og oppfyller dermed vedtektene. Vi forstår det slik at styret er opptatt av å sikre et harmonisk og estetisk uttrykk i bygget. Imidlertid hevder vi at dette ikke er ivaretatt slik situasjonen er i dag, blant annet på grunn av balkonger med løse stakittgjerder og andre synlige elementer som gir et rotete preg. Det er også påfallende at noen balkonger har film over hele bredden, mens andre kun har film på sideflatene. Det ville gi et langt mer enhetlig estetisk uttrykk dersom samtlige balkonger hadde samme film på alle glassflater. Styret bør derfor vurdere å standardisere løsningen ved å sette film på alle glassflater. De vedlagte bildene viser tydelig hvordan dagens løsning fremstår som lite gjennomtenkt. Forslag til endring: Det tillates montering av sol- og innsynsfilm på glass i balkong og terrasserekkverk, forutsatt at filmen tilsvarer den type film som allerede er montert på sideglass og hele balkonger andre steder i sameiet. Filmen må være av enhetlig farge og kvalitet for å sikre et harmonisk og estetisk uttrykk i bygget.

Eventuelle avvik krever skriftlig godkjenning fra styret.

Denne endringen sikrer en balansert tilnærming mellom beboernes ønske om innsyns- og solbeskyttelse og behovet for å bevare bygningens estetiske uttrykk.

Forslag til endring av Vedtektenes §4 og Husordensreglenes §8

Gjeldende regler i Vedtektenes §4 og Husordensreglene §8 fastslår at det ikke er tillatt å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkverk.

Forslag til endring:

Det tillates montering av sol- og innsynsfilm på glass i balkong og terrasserekkverk, forutsatt at filmen tilsvarer den type film som allerede er montert på sideglass og hele balkonger andre steder i sameiet. Filmen må være av enhetlig farge og kvalitet for å sikre et harmonisk og estetisk uttrykk i bygget. Eventuelle avvik krever skriftlig godkjenning fra styret. Denne endringen sikrer en balansert tilnærming mellom beboernes ønske om innsyns- og solbeskyttelse og behovet for å bevare bygningens estetiske uttrykk.

Styrets innstilling
Hvis vedtektsendringen vedtas vil endringen også gjelder Husordensreglenes §8

Hvis vedtektsendringen vedtas vil styret sende en henvendelse til Bærum kommune for å få en vurdering om tiltaket anses som fasadeendring eller ikke. Hvis det ansees som fasadeendring vil endringer være søknadspliktig, og det vil i så fall være hver enklet seksjonseiers ansvar og gjøre dette.

Så snart styret har fått svar vil sameiets seksjonseiere informeres om dette.

Styrets innstilling er at det stemmes mot.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av Vedtektenes §4 og husordensreglene §8 endres til "Det tillates montering av sol- og innsynsfilm på glass i balkong og terrasserekkverk, forutsatt at filmen tilsvarer den type film som allerede er montert på sideglass og hele balkonger andre steder i sameiet. Filmen må være av enhetlig farge og kvalitet for å sikre et harmonisk og estetisk uttrykk i bygget. Eventuelle avvik krever skriftlig godkjenning fra styret."

Vedlegg

4. Forslag til endring av Vedtektenes §4 og Husordensreglenes §8.pdf

---

Sak 8

Forslag om endring av Husordensreglene § 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det står i Husordensreglene § 11 første setning "*Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.*" Ettersom vi ikke har dør i garasjeporten foreslås siste del av denne setningen strøket.

Dagens tekst:

§ 11 Bruk av garasjeanlegget

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

[...]

Foreslått tekst:

§ 11 Bruk av garasjeanlegget

Garasjeporten skal holdes stengt.

[...]

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at denne endringen i Husordensreglene § 11 første setning vedtas.

Styrets innstilling er at det stemmes for.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 11 første setning endres til følgende: "Garasjeporten skal holdes stengt."

Sak 9

Brannforskrifter

Forslag fremmet av:
Inger Marie Tangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ulovlig å plassere ting i svaleganger pga helse og brann skal ha fri tilgang. Og dette må gjelde alle.

Styrets innstilling

Styrets tilbakemelding til forslagsstiller var å innarbeid ønsket tekst i sameiets Husordensregler, da enkelt stående vedtak som det er foreslått gjør det krevende for fremtidige kjøper å få oversikt over hvilke regler som gjelder i Hundsund 10 Boligsameie.

Styret mener at plassering av gjenstander i fellesrom - som svalganger er en del av - er allerede tilfredsstillende regulert i sameiets Husordensregler §3

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.

Styrets innstilling er at det stemmes mot.

Forslag til vedtak

Frigjør svalegangene

Sak 10

Få oppslagstavlene montert opp igjen

Forslag fremmet av:
Anne Helene Myrvoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For noen år tilbake hadde hver inngang egen oppslagstavle/glasskap i inngangshallen. Her hang info om styremedlemmer, vaskeliste mm. Til tross for at nyheter/oppslag kommer på Vibbo, henges det likevel opp alt fra vaskeliste, familiedag, leie av garasjeplass ol. på hovedinngangsdører og rundt om på veggene.

Selv om det ble opprettet egne «grupper» på Vibbo for hver blokk, er det ikke alle beboere/leietakere som er der inne og leser nyheter og oppslag. Derimot er alle beboere ofte innom i inngangspartiet der postkassen deres henger.

Styrets innstilling

Styret har registrerer at det i det siste er blitt mindre lapper hengene i sameiet. Erfaringsmessig er det også mange utdaterte oppslag som blir hengende på oppslags tavlene. Vedrørende vaskelister så vil Styret se på alternative løsninger sammen med leverandøren.

Alle eiere/medboere samt 42 leietakere er nå brukere av Vibbo. De gamle tavlene ble ikke tatt vare på, så hvis det blir flertall for forslaget, må det eventuelt kjøpes inn nye oppslagstavler som må monteres.

Styret anbefaler derfor beboere å bruke VIBBOs oppslagsfunksjon, da man kan nå nesten alle i sameiet evt oppgangen.

Styrets innstilling er at det stemmes mot.

Forslag til vedtak

De gamle oppslagstavlene (eller nye) monteres i inngangspartiene ved postkassene.

Sak 11

Trampoline til barna i sameiet

Forslag fremmet av:
Mona Botilsrud Birkely

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På vegne av alle barna i sameiet ønsker jeg igjen å fremme forslag om å kjøpe og sette opp en trampoline i sameiet.

Forslag til plassering: ved Lilleruts vei ved siden av nabosameiet sin trampoline (slik at det blir en på hver side av hekken ved veien)

Vi kan evt sette noen rammer for når på døgnet det skal kunne hoppes, slik at man ivaretar både barnas behov for lek og voksnes behov for ro.

Selskapet HappyKid tilbyr full servicepakke til en rekke sameier/borettslag i Oslo Vest, Bærum og Asker:

-De oppmonterer/nedmonterer trampoline vår og høst. Tar status på utstyret og gir rapport til styret i henhold til HMS krav og evt vedlikehold. De tilbyr bytte av deler og service ved behov. De tar med alle myke deler og oppbevarer til neste sesong da de frakter det tilbake. Rammen på trampolinen kan stå ute hele året, men om ønskelig kan den også demonteres og oppbevares av HappyKid.

Happy Kid er servicepartner med Jumpking som vi kan kjøpe trampoline av.

Kjøp av trampoline fra Jumpking: pris fra 9000kr til 14000kr avhengig av størrelse.

Frakt fra Jumpking :ca 700kr

Serviceavtale med HappyKid: (uten fjerning av ramme) 3500kr per år (om rammen også skal demonteres og vinterlagres er det litt dyrere.

Maks pris for hele herligheten estimeres til 18 200kr første året, og påløpende 3500kr per år for vedlikehold/montering/demontering/vedlikehold/oppvevaring.

Trampolinemontering

Siden det finnes gode leverandører av utstyr og serviceavtaler som viser til mangeårige avtaler med sameier, borettslag og private personer så vil jeg tro at dette kan gjennomføres trygt og godt.

Jeg forstår at OBOS i fjor anbefalte å ikke ha trampoline av sikkerhetshensyn, men i dag kan vi se trampoliner i annenhver hage i hele landet. Jeg synes barna våre også kan få lov.

Styrets innstilling

Innkjøp og montering av trampoline ble også behandlet på årsmøtet i fjor, og ble da nedstemt med 54 mot 15 stemmer.

Styret anser plassering som utfordrende med tanke på underlag, bruk av uvedkommende og støy for seksjoner som ligger i nærheten av foreslått plassering. Erfaring viser at skader i forbindelse med lek på trampoline dessverre forekommer og at de kan være alvorlige.

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. Dette gjelder selv om en av seksjonseierne eller leietaker "tillater" bruk av trampolinen, eller at bruken skjer uten tillatelse fra en seksjonseier. Den foreslåtte plassering vil gjøre det ekstra krevende å unngå at ikke andre enn sameiets barn benytter trampolinen.

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

Styrets innstilling er at det stemmes mot.

Forslag til vedtak

Innkjøp av trampoline fra Jumpking og inngåelse av serviceavtale med HappyKid for montering våren 2025.

Vedlegg

5. kart sameie.JPG

6. Trampoline_Tilbakemelding fra OBOS.pdf

Sak 12

Mindre grusveier i indre gård

Forslag fremmet av:
Mona Botilsrud Birkely

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mulig dette er på planen men om ikke så ønsker jeg å fremme sak om å minimere grusveiene på kryss og tvers over indre gård. De bør gjøres smalere og gi veg for mer gress og grøntareale.

Styrets innstilling
For å endre bredde på stier for å legge mer gress kreves det at dagens stålkanter graves opp og må støpes på nytt. Dette er en dyr og krevene prosess. Hvis man skal gjennomføre smalere bredde på grusveier i indre område vil det bety en kostnad på anslagsvis kr. 250.000 + nytt gress.

Styrets innstilling er at det stemmes mot.

Forslag til vedtak
minske bredden på flere av grusveiene, legge gress.

Sak 13

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges leder og to medlemmer, som velges for 1 år,

Håvard Narum har meddelt styret at han ikke stiller til gjenvalg. Styret benytter anledningen til å takke Håvard for innsatsen for sameiet.

Simen Luis Korsvold har meldt sin interesse, og siden han allerede har erfaring fra styrearbeid i sameiet forslår styret ham som nytt medlem av valgkomitéen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Per Steinar Dyb Ringstad som leder (Lilleruts vei 4), Bente Harrfeldt (Lilleruts vei 14) og Simen Luis Korsvold (Lilleruts vei 6) som medlemmer av valgkomitéen for perioden 2025 / 2026

Styrets innstiling er at det stemmes for.

Forslag til vedtak
Per Steinar Dyb Ringstad som leder, Bente Harrfeldt og Simen Luis Korsvold er valgt som meldemmer av sameiets valgkomité

Sak 14

Valg av styreleder og to styremedlemer+ 2 varamedlemmer.

Styrets leder og to styremedlemmer er på valgt. Alle tre stiller til gjenvalg. Styret har en god sammensetning og fungerer bra med de ulike kompetanser og kvalifikasjoner som styremedlemmene og styreleder besitter.

Torill Bente Engseth som i fjor ble valgt som varamedlem for 2 år, ønsker å fratre som varamedlem. Det bør derfor velges to varamedlemmer, en for henholdsvis et år og en for to år. To kandidater, Anne Gro Bergmann Thomas og Arvid Kopperdal har akseptert nominasjon fra andre seksjonseiere.

Styret vil rette en spesiell takk til Torill Bente for henne bidrag i de saker der det har vært behov for å trekke på hennes kompetanse. Det har vært til stor hjelp for en korrekt og effektiv styrebehandling.

Innstilling

Styrets innstilling er at Valgkomitéens innstilling vedtas

Roller og kandidater

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

- Tore Haga

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

- Gunnar Andreas Gulliksen
- Stine Merete Arbiol-Kraft

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

- Anne Gro Bergmann Thomas

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

- Arvid Kopperdal

Vedlegg

1. Valgkomiteinnstilling 2025 (1).pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2024

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 A. 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 152 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 Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

På årsmøtet i 2024 ble Eva Hoff-Nilsen og Anette Eriksen gjenvalgt som styremedlemmer for to nye år. Styret består av tre kvinner og to menn. Styrets har i løpet av 2 år etablert 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 2024 gjennomført 17 styremøter. I tillegg har styreleder deltatt som møtende varamedlem på 5 av 6 styremøter i Hundsund Huseierforening, samt et fellesmøte for styreledere på Fornebu i regi av Fornebulandets Vel. I 2024 mottok styret 945 e-poster. I tillegg kommer 200 meldingstråder på Vibbo samt, henvendelser på styremedlemmenes private e-post, telefon og SMS. Mange henvendelser var fortsatt knyttet til forhold som det allerede er lagt ut informasjon om på Vibbo.

Sameiet har fått en mye bedre dialog med OBOS som forretningsfører etter at vi fikk ny kontaktperson høsten 2023, men det er fortsatt rom for forbedringer knyttet til lay-out og brukervennlighet på OBOS sine systemer. Vesentlige saker som styret har jobbet med i 2024 er:

Sikring av rekkverk på svalganger
Rekkverk på svalganger er utbedret av OBOS/Skanska i 2024. Den foreslåtte løsningen fra Skanska/OBOS medførte en uakseptabel høyde på rekkverkene i øverste etasje hvor rekkverket opprinnelig er høyere enn i øvrige etasjer. Etter gjentatte klager fra styret ble løsningen tilpasset i øverste etasje. Utbedringen er nå ferdigstilt.

Dugnad
Sameiet hadde dugnad 13.mai 2024. Med god hjelp av MABH Gruppen fikk vi gjennomført de oppgaver som var planlagt. Godt oppmøte og hyggelig oppslutning om kaffe og bevertning som avslutning. Det ble ikke gjennomført høst dugnad i 2024, da korte dager gjør det begrenset hva som kan gjøres. Hagekomitéen i samarbeid med MABH Gruppen, gjennomførte opprydding i bed og på fellesområdet.

Planforslag Fornebu Sør
Fornebu Sør - Planprogram med byplangrep ble vedtatt av kommunestyret 19. juni 2024, hvor flere av forholdene styret har gitt innspill på er endret i forhold til *«Forslag til planprogram med byplangrep Fornebu Sør»* som ble lagt ut på høring av Bærum kommune 27. april 2023.

Bærum kommunes innstilling etter å ha fått innspill fra berørte, er at Rolfsbuktveien sannsynligvis ikke stenges ved Scandic, men vil fortsatt forbli åpen for allmenn ferdsel. Det vil redusere trafikkbelastning i Snarøyveien nord for Lilleruts vei nr. 2 og nr. 4. Biltrafikk fra Snarøya har mye å tjene på å følge Rolfsbuktveien nord og øst for Fornebu Sør. Spesielt om morgenen i og med at man da unngår to trafikklys samt vikeplikt for trafikk fra E18 som skal til Equinor / IT Fornebu sine parkeringshus.

Det er foreslått at Snarøybussen går i Snarøyveien bak nr. 2 og nr. 4, for så å fortsette inn på Forneburingen via Eva Nansens / Gruda Skars vei. Planen er at disse åpnes for kollektivtrafikk, i alle fall inntil Fornebubanen åpner.

Kommunen ønsker også en “aktiv fasade” på kjøpesenteret mot Snarøyveien, uten at det er nærmere spesifisert hvordan dette skal gjøres.

Sykkeloppstilling utenfor nr. 8, 10, 12 og 14
Styret innhentet et tilbud fra MABH Gruppen om å anlegge sykkeloppstillingsplasser tilsvarende det som ble gjort foran nr. 2, 4 og 6. Tilbudet var på kr 202.500,-. Styret vurderte dette som et meget godt tilbud og valgte derfor å gjennomføre arbeidene. Styret anser med dette oppgraderingen av det indre området som ferdig.

Sameiedagen
Suksessen fra 2022 og 2023 ble gjentatt i 2024, med god deltagelse fra barn, foreldre og besteforeldre. Sameiedagen ble avsluttet med trylleshow av Vegardo. Tilbakemeldingene til styrets medlemmer var at både barn og voksne var svært fornøyd med tiltaket.

Skifte av leverandør for el-bil ladning
I september 2024 sa MER opp drift- og avregningsavtalen med sameiet. Styret innhentet tilbud og teknisk informasjon vedrørende drift og avregning fra tre leverandører, hvorav én var anbefalt av MER. Kun to leverandører svarte, og Wattif som var anbefalt av MER, hadde den beste løsningen mht. lastbalansering og spotpris-basert avregning. Styret har valgt å fortsatt begrense maksimal uttaket pr time til 45 kWh. Etter noen oppstartsproblemer fungerer anlegget nå som forventet. Enkelte beboere har opplevd lang ventetid når de har kontaktet kundeservice hos Wattif. Styret har dialog med Wattif om dette.

Hagekomitéen
Styret har et godt samarbeid med hagekomiteen som gjør en flott jobb for hele sameiet. Hagekomiteen jobber på frivillig basis og gjør en viktig jobb for sameiet. Hagekomitéen fikk også nye medlemmer i 2024 og består nå av 11 medlemmer. Folk med og uten grønne fingre oppfordres til å melde seg hvis de ønsker en meningsfylt, sosial aktivitet.

I 2024 ventet komitéen med å plante ut blomster til etter 17. mai. Det viste seg at det var et klokt valg da blomstene holdt seg gjennom hele sommeren. Sommerblomster ble byttet ut med lyng 17.oktober. Frem mot jul var fokuset på å lage hyggelig belysning til advent. Det ble gjort også i år. Gleden av adventsbelysningen ble imidlertid ikke som forventet da flere lyslenker ble stjålet. I tillegg ble 3 lysslynger ødelagt av noen som brukte lyslenkene som sperrebånd ned til garasjen.

Økonomi og likviditetsoppfølging
Prisstigningen, spesielt på kommunale avgifter, har de siste tre årene har vært markant.

Styret har hatt løpende fokus på økonomi, og sameiet hadde dermed kun en moderat økning av felleskostnadene fra og med mai 2024. Det vises forøvrig til kommentarer til årsregnskapet for 2024.

Fremtidige planer
Større vedlikehold / oppgraderinger som krever årsmøtets godkjennelse er ikke planlagt i 2025 eller 2026.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Både inntektene og driftskostnadene var noe høyere enn budsjettert, og driftsresultatet ble underskudd på kr 15.498,- som var ca. kr 60.000,- bedre enn budsjettert. Høyere renteinntekter enn budsjettert som følge av høyere innskuddsrenter og aktiv likviditetsoppfølging ga et positivt årsresultat på kr 143.985,- mot et budsjettert årsresultat på kr 55.000,-.

Vesentlig avvik - Inntekter

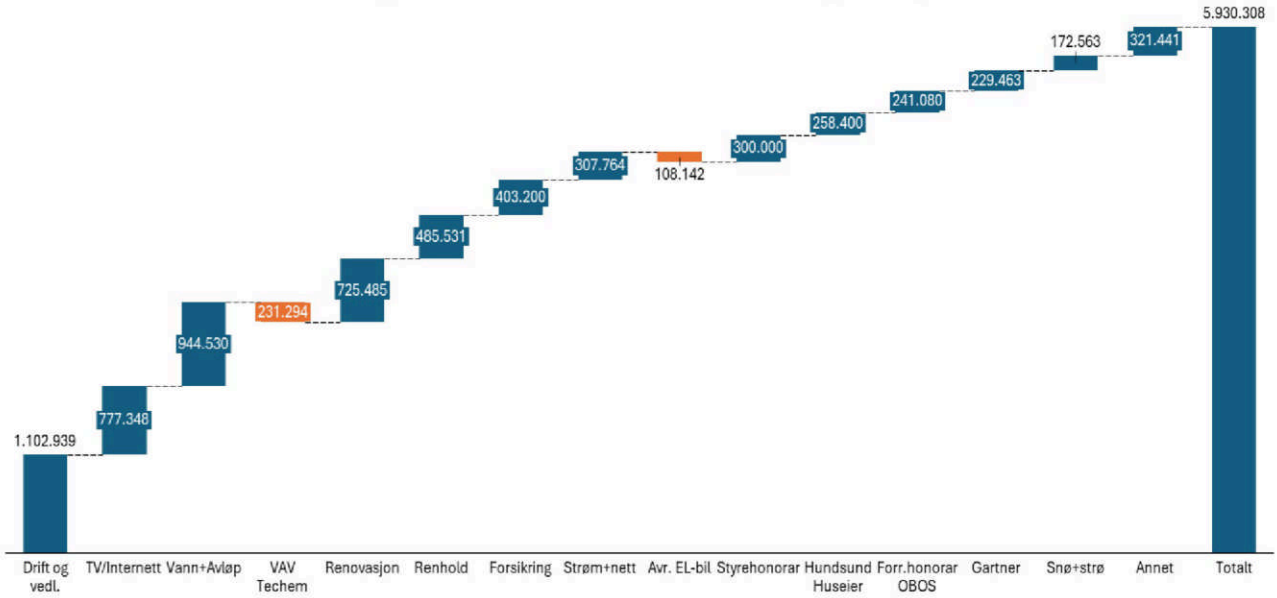
Det eneste avviket av betydning på inntektssiden i 2024 var "Ladeinntekter EL-bil". Dette inntektsfallet skyldes lavere strømpriser enn antatt, og dermed lavere ladeinntekter. Noe som også har gitt lavere kostnader til ladning.

Faktisk "Ladeinntekt" i 2024 er kr 115.059,- som er kr 6.917- høyere enn "Ladekostnader EL-bil" som er på kr 108.142,-. Det er derfor innkrevd 9,3 øre pr. kWh for mye i løpet av 2024. Grunnen til dette var i hovedsak lavere strømpriser enn forutsatt i 1. og 3. kvartal av 2024. Sammen med overdekningen i 2023 på har sameiet en buffer kr 15.843,- for å håndtere eventuell underdekning av kostnader knyttet til lading av elbiler.

Vesentlig avvik - Kostnader

Ingen vesentlige avvik. Driftskostnader totalt sett for 2024 ble på nesten 6 millioner. Dette var kr 74.992,- lavere enn budsjettert. Rundt 4 millioner kroner (ca. 65%) av sameiets kostnader er relativt faste kostnader som er regulert av avtaler og/eller offentlige pålegg. Cirka 1 million er volumavregnede kostnader til strøm, vann- og avløpsgebyr og ekstra renhold i oppgangene i nr. 2, 4 og 6 i deler av vintersesongen. Cirka 1 million er hendelsesbaserte-kostnader. Det vil si kostnader til reparasjon av automatdører, heiser, låser, brannvarslingssystem, ventilasjonsanlegg, garasjeporten og lignende.

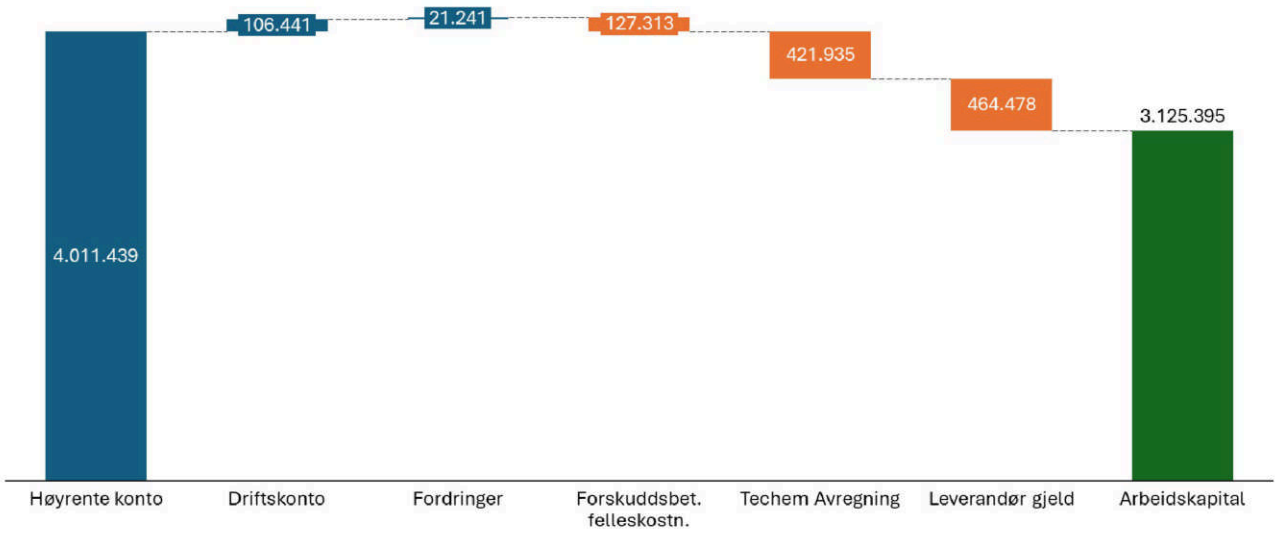
Oversikt over de vesentligste kostnadselementene i regnskapet



Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 143.985,- og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31. desember 2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31. desember 2024 var kr 3.125.936,-.



"Techem Avregning" er det som er betalt inn for mye i løpet av 2024 til å dekke oppvarming og varmt vann. Beløpet vil avregnes sammen med felleskostnadsfakturaen for mai som forfaller 1. mai 2025. Det er 18 seksjonseiere som har betalt for lite og 133 seksjonseiere som har betalt for mye i løpet av 2024. Felleskostnadsfakturaen for mai vil for de fleste også ha et justert a-konto beløp som er basert på forbruket i 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Inntekter / Felleskostnader

Budsjettert innkrevde felleskostnader er ikke økt i forhold til 2024 utover Viken Fiber/Altibox varslede økning av månedsavgiften med kr 20,- fra og med 1. mai 2025. Som i 2024 vil styret i løpet av første halvår vurdere om det er behov for å øke innkrevde felleskostnader i løpet av 2. halvår for å sikre opprettholdelse av forsvarlig drift.

Kostnader

Styrehonorar

Styrehonoraret har ikke vært økt siden 2019. Styret forslår en økning på 5,2% som er i tråd med rammen for lønnsoppgjøret i 2024. Økningen tilsvarer ca. kr 10,- pr. seksjon pr. måned.

Drift og vedlikehold er kr 83.127,- lavere enn i 2024. Sameiets beboere kan i stor grad påvirke disse kostnaden da brukerfeil på automatdører, blokkering av heis, demontering av brannsensor i leilighetene o.l. medfører behov for å tilkalle leverandør for å rette eller tilbakestille feil/alarmer. Hvis det er uomtvistelig hvem som har forårsaket behovet, viderefaktureres dette til seksjonseier.

Forsikring: Etter en anbudsrunde i 2023 valgte vi å fortsette med Gjensidige. Gjensidige varslet økning av forsikringspremien for 2025. Etter forhandling med Gjensidige høsten 2024 økte premien for 2025 med 6,6%. Det generelle påslaget i bransjen var på rundt 8%.

Kommunale avgifter: Økningen på kr 147.737,- skyldes at Bærum kommune har økt prisene. Renovasjonsavgiften har økt fra kr 4 773,- pr. seksjon pr. år i 2024 til kr 5 923,- i 2025. Avgiften for vann og avløp øker med 20% i forhold til 2024. Noe av økningen kompenseres ved at merverdiavgiften på vann (men ikke avløp) settes ned fra 25% til 15% fra og med 1. mai 2025. Budsjettet er basert på sameiets forbruk i 2024, som var 10% lavere enn i 2023.

Energi og fyring er basert på en gjennomsnittlig strømpris inklusiv nettleie på kr 1,15,- pr. kWh og er på nivå med 2024. I 2025-budsjettet er kostnader til EL-bil ladning ført på egen konto med samme beløp som forventede inntekter for ladning av El-bil.

TV-anlegg/bredbånd øker pga. varslet prisendring på kr 20,- pr. mnd pr. bruker fra og med 1. mai 2025.

Andre driftskostnader er kr 106.634,- lavere enn i 2024. Hovedsakelig fordi Styret høsten 2024 valgt å inngå en fast pris avtale for snørydding og strøing vinteren 2024-25. Posten inkluderer også vår andel av kostnader til Hundsund Huseierforening på kr 268.000,-. Hundsund Huseierforening eier og drifter Lilleruts vei fra Snarøyveien og ned til Fardal, enkelte gangveier samt friområdene mellom bebyggelsen og Langoddveien ned mot Hundsund.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 753 289	5 449 330	5 753 000	5 827 100
Ladeinntekter EL-bil		115 059	0	0	84 000
Utleie. p-plasser		46 500	48 850	48 000	51 000
Andre inntekter	3	32	271 336	129 600	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 914 880**	**5 769 516**	**5 930 600**	**5 962 100**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-47 306	-42 300	-44 500
Styrehonorar	5	-300 000	-335 506	-300 000	-315 600
Avskrivninger	13	0	-6 614	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 214	-20 257	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-241 080	-229 265	-241 900	-254 000
Konsulenthonorar	7	-7 760	-10 117	-18 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-1 107 127	-1 345 128	-1 145 000	-1 024 000
Forsikringer		-403 420	-405 525	-403 200	-430 000
Kommunale avgifter	9	-1 397 042	-1 224 043	-1 350 000	-1 548 000
Ladekostnader EL-bil		-108 142	-113 980	-129 600	-84 000
Kostnader sameie		0	0		
Energi/fyring	10	-203 242	-480 874	-240 000	-188 500
TV-anlegg/bredbånd		-777 348	-646 152	-777 400	-801 500
Andre driftskostnader	11	-1 324 634	-1 222 969	-1 338 200	-1 218 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 930 308**	**-6 087 736**	**-6 005 600**	**-5 938 100**
DRIFTSRESULTAT		**-15 428**	**-318 219**	**-75 000**	**24 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	159 413	120 990	130 000	156 000
Finanskostnader		0	-52	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**159 413**	**120 938**	**130 000**	**156 000**
ÅRSRESULTAT		**143 985**	**-197 281**	**55 000**	**180 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		143 985	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-197 281		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**2**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 708	18 144
Forskuddsbetalte kostnader		9 533	9 155
Andre kortsiktige fordringer		0	56 752
Kortkonto OBOS-banken		0	15 513
Driftskonto OBOS-banken		106 441	1 368 959
Sparekonto OBOS-banken		4 011 439	2 792 526
SUM OMLØPSMIDLER		**4 139 122**	**4 261 048**
SUM EIENDELER		**4 139 124**	**4 261 050**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 125 937	2 981 952
SUM EGENKAPITAL		**3 125 937**	**2 981 952**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		127 313	170 210
Leverandørgjeld		464 478	628 687
Energiavregning	14	421 395	480 202
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 013 186**	**1 279 099**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 139 124**	**4 261 050**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 25.02.2025
Styret i Hundsund 10 Boligsameie

Tore Haga	Anette Eriksen	Stine Merete Arbiol-Kraft
Gunnar Gulliksen	Eva Hoff-Nilsen	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 937 701
Felleskostnader	793 440
TV/Internett	777 348
Garasje	244 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 753 289**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	32
SUM ANDRE INNTEKTER	**32**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret hatt julemiddag med Hagekomitèen for kr 3 560, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 214.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 760
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 760**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-245 260
Drift/vedlikehold elektro	-16 465
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-273 966
Drift/vedlikehold heisanlegg	-162 055
Drift/vedlikehold brannsikring	-145 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-174 828
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 006
Kostnader dugnader	-558
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 107 127**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-671 557
Renovasjonsavgift	-725 485
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 397 042**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-199 622
Fjernvarme	-3 620
SUM ENERGI / FYRING	**-203 242**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 680
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 013
Annet driftsmateriale	-2 195
Lyspærer og sikringer	-17 036
Vaktmestertjenester	-229 463
Vakthold	-29 867
Renhold ved firmaer	-482 531
Snørydding	-172 563
Andre fremmede tjenester	-47 564
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 560
Andre kontorkostnader	-258
Vedlikehold biler/maskiner	-9 028
Hundsund Huseierforening	-258 400
Kontingenter	-18 400
Gave, ikke fradragsberettiget	-555
Bank- og kortgebyr	-5 031
Velferdskostnader	-9 157
Tap på fordringer,	-2 333
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 324 634**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	114 611
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 664
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 138
SUM FINANSINNTEKTER	**159 413**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2019	29 393	
Avskrevet tidligere	-29 393	
		1
Plenklipper		
Kostpris	100 193	
Avskrevet tidligere	-100 192	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 943 744
SUM INNTEKTER	**-1 943 744**
KOSTNADER	
Techem	105 580
Fjernvarme	1 185 471
Vann	231 294
SUM KOSTNADER	**1 522 346**
Uoppgjorte avregninger	3
SUM ENERGIAVREGNING	**-421 395**

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: STCWM-EUD2E-YXWK3-F62BL-312H4-PZZP5

PENNEO

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

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

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-10 20:07:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: STCWM-EUD2E-YXWK3-F62BL-312H4-PZZP5

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

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

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

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

Sameiet Hundsund 10 - Forslag til endring av Vedtektenes §4 og Husordensreglenes §8

Bakgrunn for forslaget: Det ble montert film tilsvarende øvrig film på glasset på balkongen i 2. etasje i nr. 2. Dette ble ikke godkjent til tross for at det tilsvarte eksisterende film på sideflatene. Følgelig ble filmen fjernet, og en rullmarkise ble satt opp i stedet. Markisen er ikke fastmontert og oppfyller dermed vedtektene.

Vi forstår det slik at styret er opptatt av å sikre et harmonisk og estetisk uttrykk i bygget. Imidlertid hevder vi at dette ikke er ivaretatt slik situasjonen er i dag, blant annet på grunn av balkonger med løse stakittgjerder og andre synlige elementer som gir et rotete preg. Det er også påfallende at noen balkonger har film over hele bredden, mens andre kun har film på sideflatene. Det ville gi et langt mer enhetlig estetisk uttrykk dersom samtlige balkonger hadde samme film på alle glassflater. Styret bør derfor vurdere å standardisere løsningen ved å sette film på alle glassflater.

De vedlagte bildene viser tydelig hvordan dagens løsning fremstår som lite gjennomtenkt.

Forslag til endring: Det tillates montering av sol- og innsynsfilm på glass i balkong og terrasserekkverk, forutsatt at filmen tilsvarer den type film som allerede er montert på sideglass og hele balkonger andre steder i sameiet. Filmen må være av enhetlig farge og kvalitet for å sikre et harmonisk og estetisk uttrykk i bygget. Eventuelle avvik krever skriftlig godkjenning fra styret.

Denne endringen sikrer en balansert tilnærming mellom beboernes ønske om innsyns- og solbeskyttelse og behovet for å bevare bygningens estetiske uttrykk.

Forslag til endring av Vedtektenes §4 og Husordensreglenes §8

Gjeldende regler i Vedtektenes §4 og Husordensreglene §8 fastslår at det ikke er tillatt å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkverk.

Forslag til endring:

Det tillates montering av sol- og innsynsfilm på glass i balkong og terrasserekkverk, forutsatt at filmen tilsvarer den type film som allerede er montert på sideglass og hele balkonger andre steder i sameiet. Filmen må være av enhetlig farge og kvalitet for å sikre et harmonisk og estetisk uttrykk i bygget. Eventuelle avvik krever skriftlig godkjenning fra styret.

Denne endringen sikrer en balansert tilnærming mellom beboernes ønske om innsyns- og solbeskyttelse og behovet for å bevare bygningens estetiske uttrykk.

Sameiet Hundsund 10 - Proposal for Amendment of Bylaws §4 and House Rules §8

Background for the Proposal:
A film similar to the existing film on the glass was installed on the balcony in the 2nd floor of unit no. 2. This was not approved, despite matching the existing film on the side panels. Consequently, the film was removed, and a roll-up awning was installed instead. The awning is not permanently mounted and therefore complies with the bylaws.

We understand that the board is concerned with maintaining a harmonious and aesthetic appearance of the building. However, we argue that this is not being upheld in the current situation, particularly due to balconies with loose picket fences and other visible elements that create a cluttered appearance. It is also notable that some balconies have film covering the entire width, while others only have film on the side panels. A much more uniform aesthetic expression would be achieved if all balconies had the same film on all glass surfaces. The board should therefore consider standardizing the solution by applying film to all glass surfaces.

The attached images clearly illustrate how the current solution appears poorly thought out.

Proposed Amendment:
The installation of sun and privacy film on balcony and terrace railing glass is permitted, provided that the film matches the type already installed on side panels and entire balconies elsewhere in the housing association. The film must be of uniform color and quality to ensure a harmonious and aesthetic appearance of the building. Any deviations require written approval from the board.

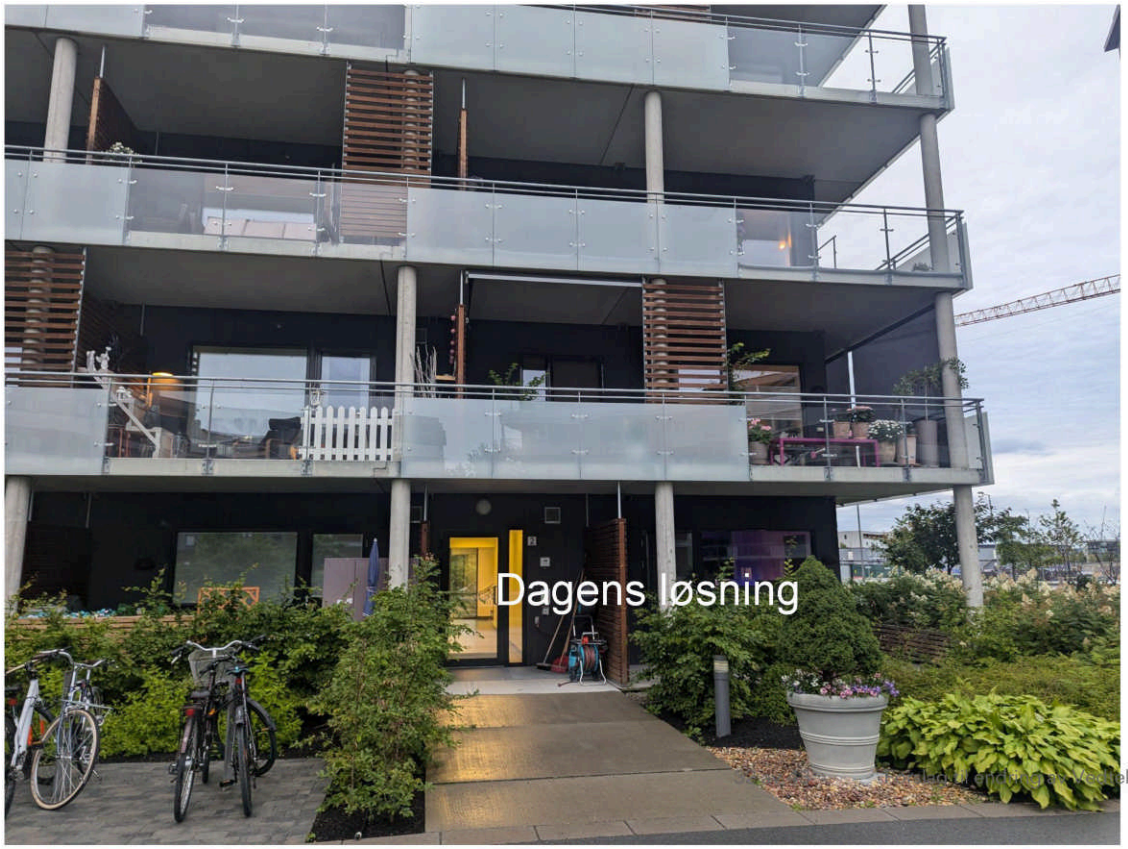
This amendment ensures a balanced approach between residents' desire for privacy and sun protection and the need to maintain the building's aesthetic expression.

Proposal for Amendment of Bylaws §4 and House Rules §8

Current Regulations:
Bylaws §4 and House Rules §8 state that it is not permitted to alter the appearance of glass in balcony or terrace railings.

Proposed Amendment:
The installation of sun and privacy film on balcony and terrace railing glass is permitted, provided that the film matches the type already installed on side panels and entire balconies elsewhere in the housing association. The film must be of uniform color and quality to ensure a harmonious and aesthetic appearance of the building. Any deviations require written approval from the board.

This amendment ensures a balanced approach between residents' desire for privacy and sun protection and the need to maintain the building's aesthetic expression.



Husordensreglene §4 og Husordensreglene §8.pdf

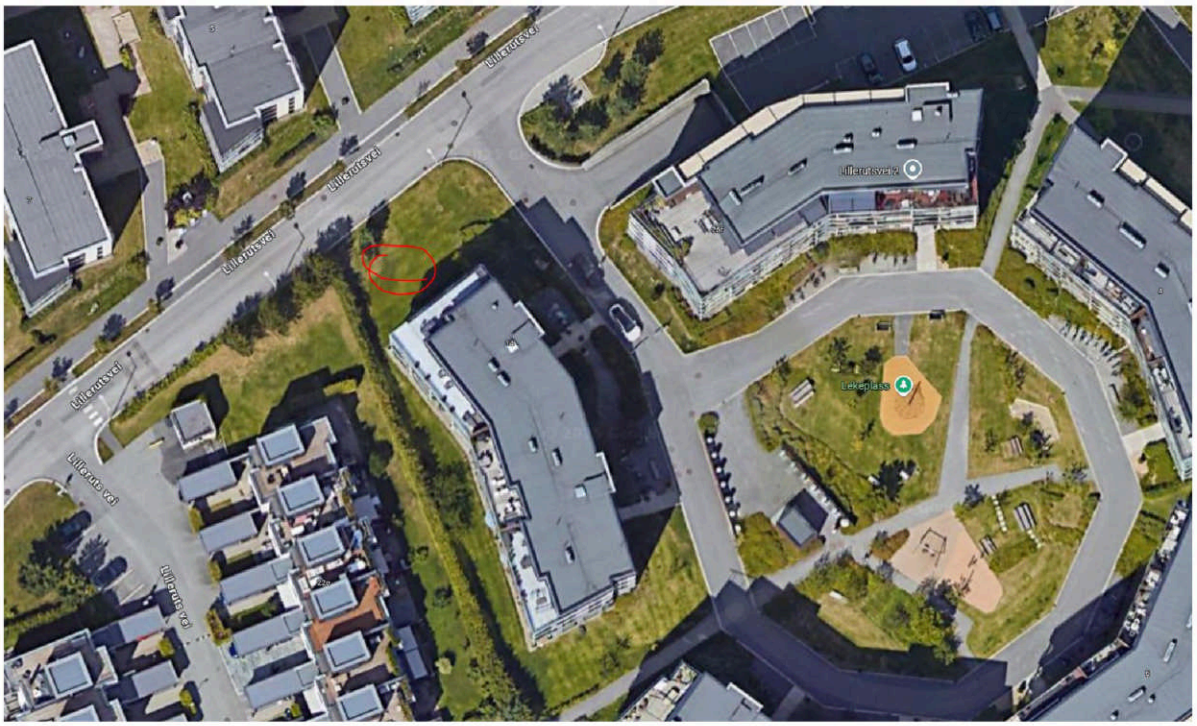


Vedlegg 4 ktenes §4 og Husordensreglenes §8.pdf


Dette er derimot i hht. regelverket.


Dette er derimot i hht. regelverket.

Vedlegg 5 til sak 11. Trampoline til barna i sameiet



Utdrag av e-post fra OBOS

Sak om trampoline kan alltids 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 i Sameiet Hundsund 10

På valg: Leder Tore Haga, styremedlemmer Stine Arbiol-Kraft og Gunnar Gulliksen og varamedlem Simen Luis Korsvold. Dessuten har varamedlem Torill Bente Engseth bedt om avløsning.

Styremedlemmer Anette Eriksen og Eva Hoff-Nilsen er ikke på valg.

Haga, Arbiol-Kraft og Gulliksen er villig til gjenvalg. Korsvold har frasagt seg gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling:

Leder Tore Haga, gjenvalg for to år.

Styremedlem Stine Arbiol-Kraft gjenvalg for to år.

Styremedlem Gunnar Gulliksen gjenvalg for to år.

Varamedlem for to år: Anne Gro Bergmann Thomas, Lilleruts vei 12.

Varamedlem for ett år: Arvid Kopperdal, Lilleruts vei 4.

Bente Harrfeldt, Håvard Narum, Per Steinar Dyb Ringstad

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
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 to eiere til å signere protokoll.

Styrets innstilling er at Elisabeth Franche Lund og Øistein Olsen velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 315.600,-

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 143.985,- overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om endring av Vedtektenes § 2

Vedtektenes § 2 første avsnitt endres til følgende: "Sameiet består av 151 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 41 bnr. 935 i Bærum kommune."

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om endring av Vedtektenes §4 og Husordensreglenes §8

Forslag til endring av Vedtektenes §4 og husordensreglene §8 endres til "Det tillates montering av sol- og innsynsfilm på glass i balkong og terrasserekkverk, forutsatt at filmen tilsvarer den type film som allerede er montert på sideglass og hele balkonger andre steder i sameiet. Filmen må være av enhetlig farge og kvalitet for å sikre et harmonisk og estetisk uttrykk i bygget. Eventuelle avvik krever skriftlig godkjenning fra styret."

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om endring av Husordensreglene § 11

Husordensreglenes § 11 første setning endres til følgende: "Garasjeporten skal holdes stengt."

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Brannforskrifter

Frigjør svalegangene

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Få oppslagstavlene montert opp igjen

De gamle oppslagstavlene (eller nye) monteres i inngangspartiene ved postkassene.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Trampoline til barna i sameiet

Innkjøp av trampoline fra Jumpking og inngåelse av serviceavtale med HappyKid for montering våren 2025.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Mindre grusveier i indre gård

minske bredden på flere av grusveiene, legge gress.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av valgkomité

Per Steinar Dyb Ringstad som leder, Bente Harrfeldt og Simen Luis Korsvold er valgt som meldemmer av sameiets valgkomité

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av styreleder og to styremedlemer+ 2 varamedlemmer.

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tore Haga

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gunnar Andreas Gulliksen

☐ Stine Merete Arbiol-Kraft

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anne Gro Bergmann Thomas

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Arvid Kopperdal

**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.

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

Utskriftsdato: 09.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	935	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Lilleruts vei 2, 1364 FORNEBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 766 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 290 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016014)
Navn	KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 766 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B5.2
	Delareal 1 290 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_4 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012014)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 5.2 FELT B2-1
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/11636/2012014.pdf
Delarealer	**Delareal** 729 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 8 825 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 729 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 714 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 706 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 736 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 75 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** fG 8
	Delareal 75 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** fG 10

	Delareal 4 979 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** Uteopphold
	Delareal 1 844 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** fL 1
	Delareal 14 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** fG 4
	Delareal 23 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** fG 9
	Delareal 155 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** fG 3
	Delareal 13 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** fG 5
	Delareal 92 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** fG 6
	Delareal 15 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** fG 2
	Delareal 119 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** fG 7
	Delareal 105 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 198 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** fL3
	Delareal 193 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** fL 2
	Delareal 669 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** fP
	Delareal 868 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** fG 1
Id	2011008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2011008)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 5.2 HUNDSUND NORD FELT B1-1
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2012

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9392/2011008.pdf
Delarealer	**Delareal** 332 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** fK
	Delareal 379 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** fA1
	Delareal 282 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Id	2010009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2010009)
Navn	FORNEBU - LYSAKER - METROTRASÉ
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24650/7210125.pdf
Delarealer	**Delareal** 152 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

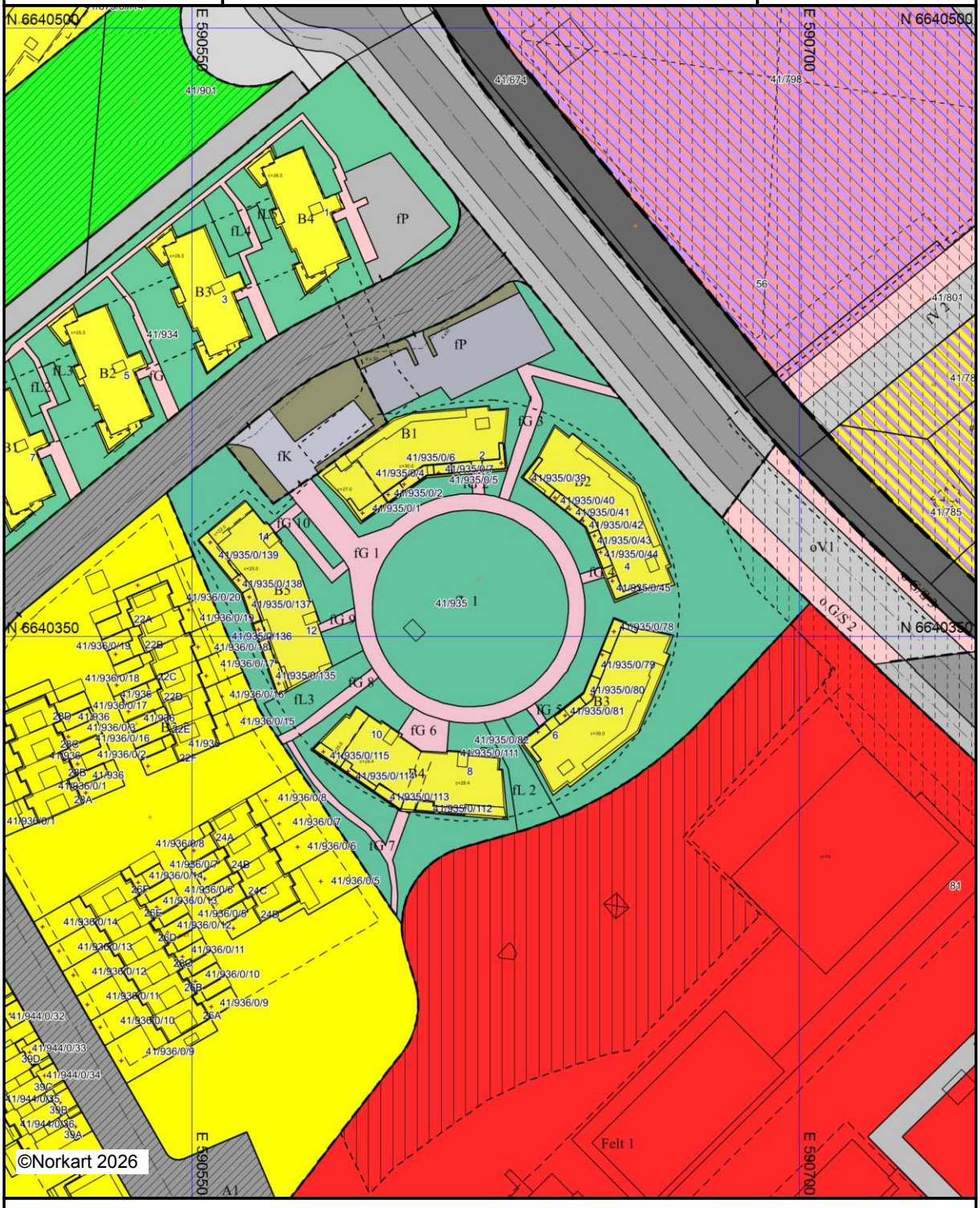
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/935/0/33
Adresse: Lilleruts vei 2
Dato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, blokker
- Kontor
- Energianlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Kombinert bolig og kontor
- Kombinert kontor og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, grøntarea
- Tekniske bygninger og konstruksjoner
- Annen banegrunn, tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus eller -anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

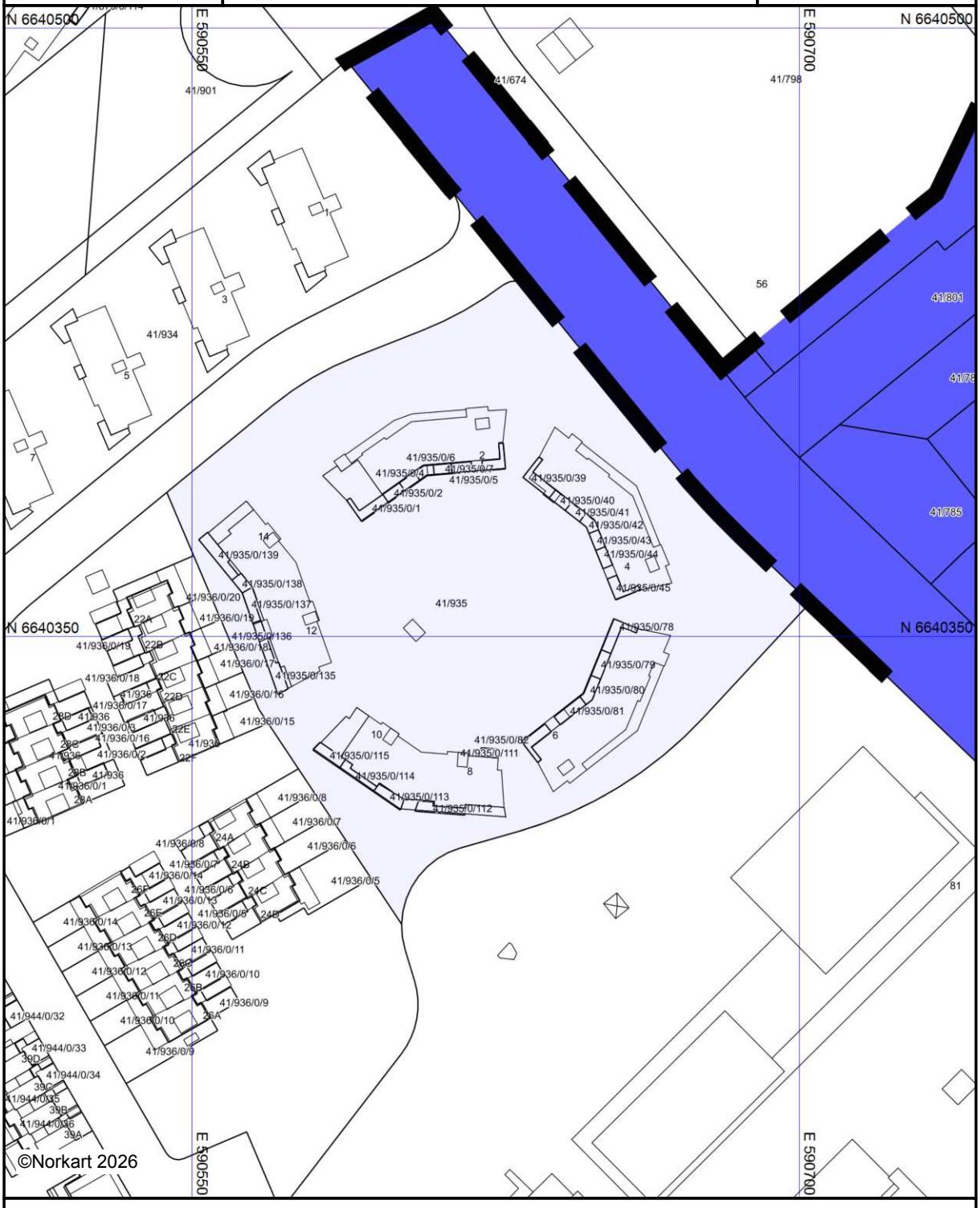
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/935/0/33
Adresse: Lilleruts vei 2
Utskriftsdato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

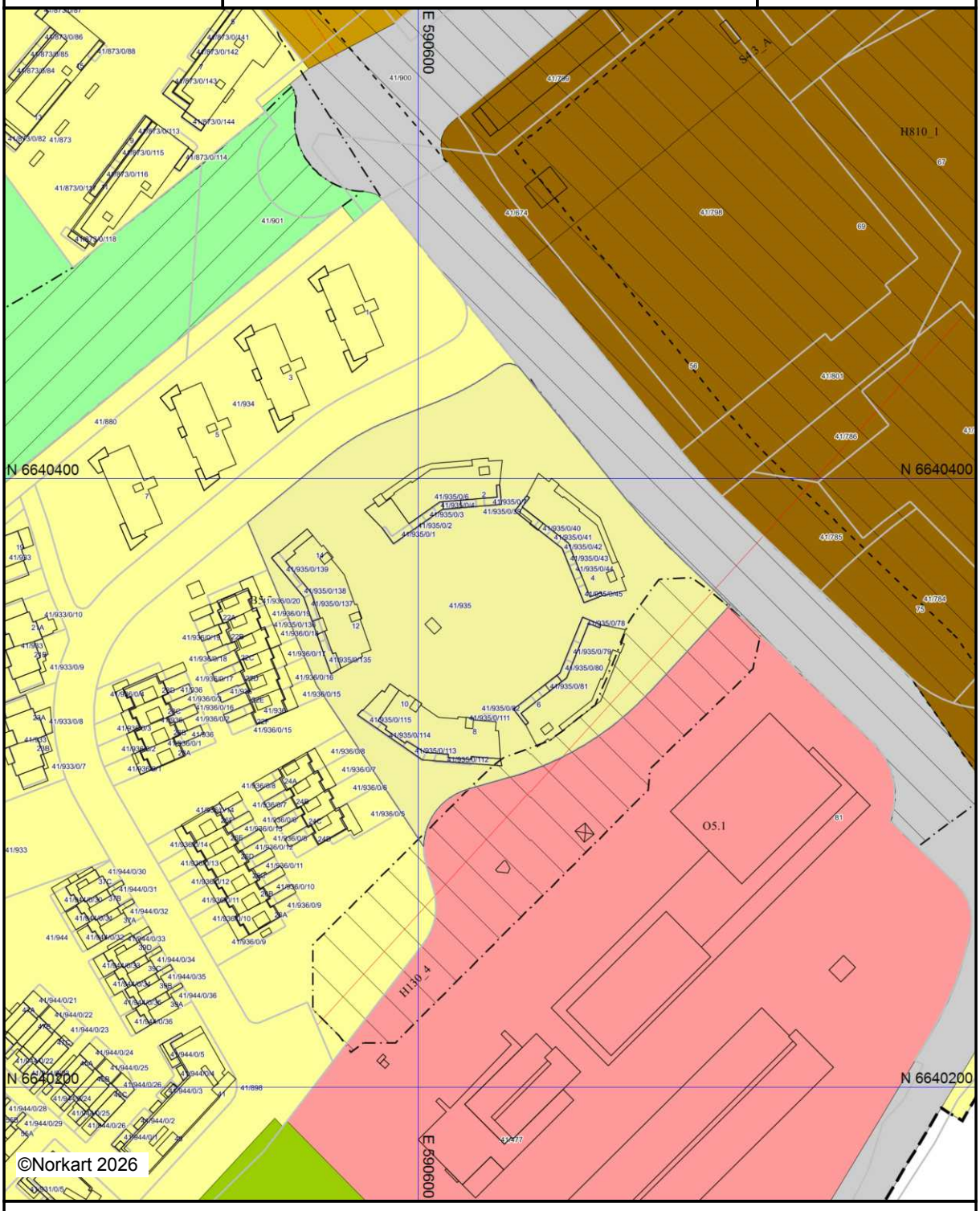
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/935/0/33
Adresse: Lilleruts vei 2
Utskriftsdato: 09.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



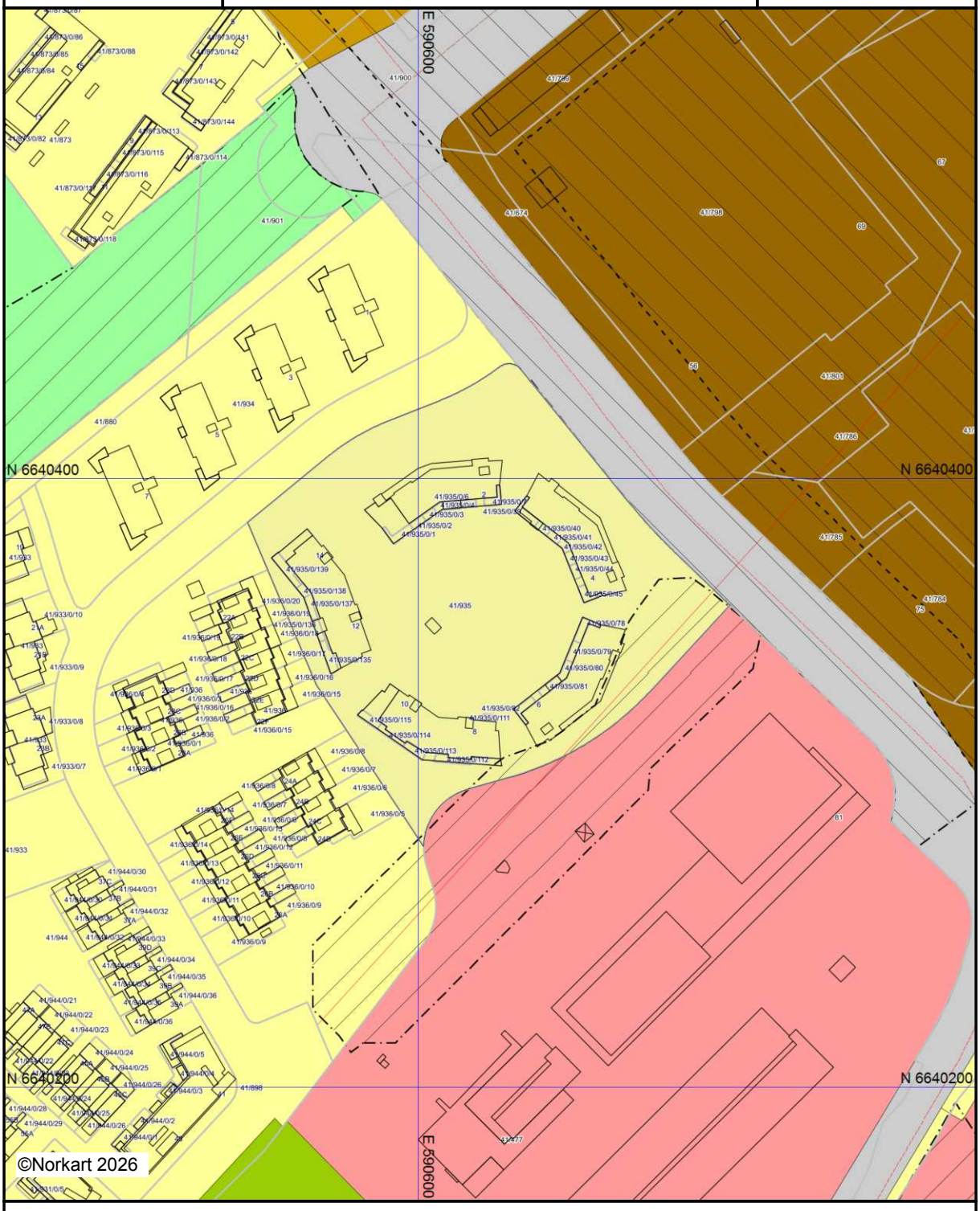
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/935/0/33
Adresse: Lilleruts vei 2
Utskriftsdato: 09.03.2026
Målestokk: 1:2000

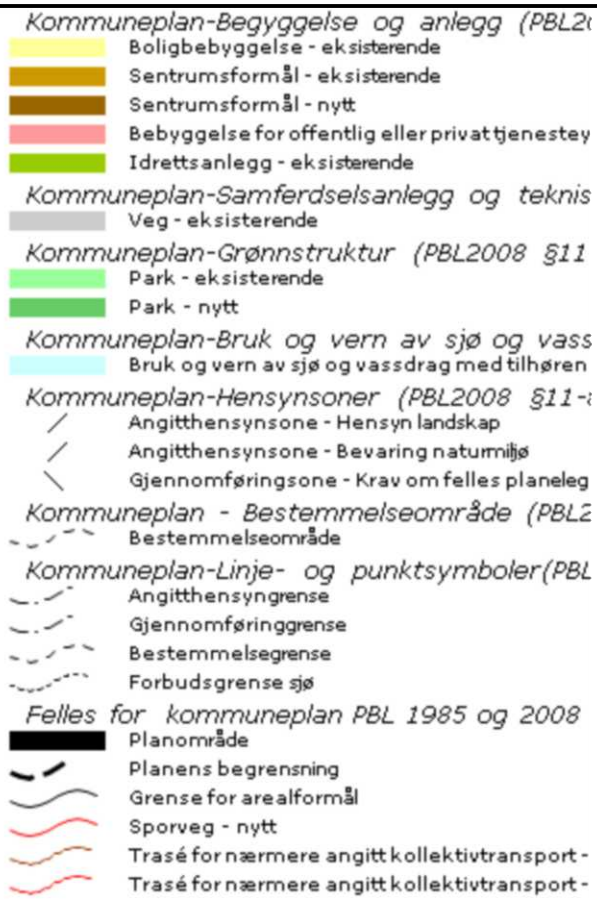
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

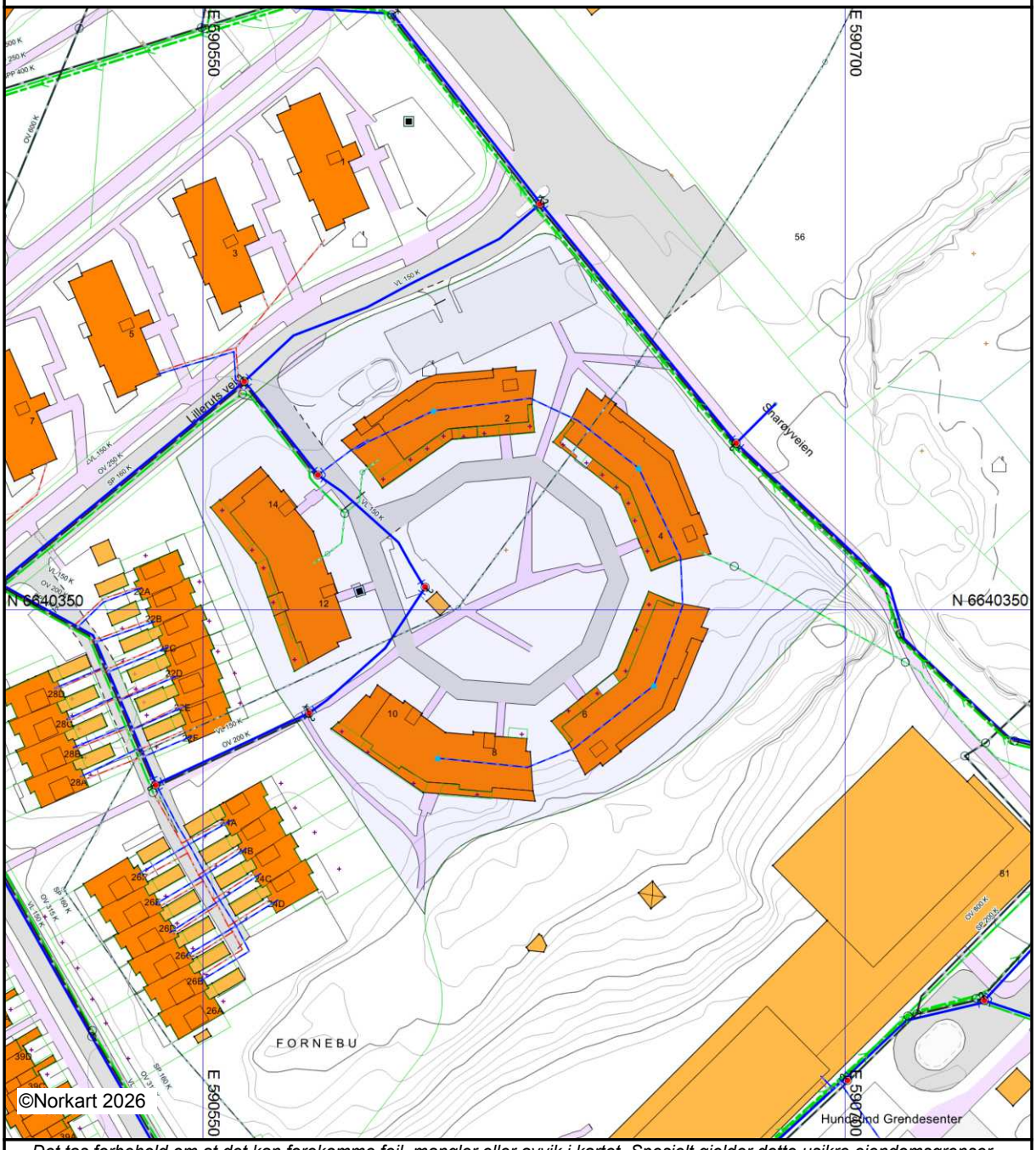
Eiendom: 41/935/0/33
Adresse: Lilleruts vei 2
Dato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/935/0/33
Adresse: Lilleruts vei 2, 1364 FORNEBU

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:09/03/2026



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

Arcasa Arkitekter AS

Sagv 23 C III

0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/103998 - 19/107692/KNI	14.11.2019

Adresse - Tiltak:	Lilleruts vei 2 - blokk 1 med garasje
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.

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

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Erklæring vedr spillvannsledning for blokk 2, 3 og 4 må tinglyses. *Bygningssjefens kommentar:* *Tinglyste erklæringer foreligger, jf. JpID 16/222545.*	Vilkår 7 i rammetill.	OK, vilkår oppfylt
Senest til søknad om brukstillatelse må det redegjøres for at det er avsatt og opparbeidet tilstrekkelig antall p-plasser og sykkelparkeringsplasser iht. reg. best § 5.6. Det må også redegjøres for at nødvendig antall boder er ferdigstilt. ... *Bygningssjefens kommentar:* *Søker har redegjort i vedlegg F-01 og vist på faseplan p-kjeller.*	Vilkår 9 i rammetill.	OK, vilkår oppfylt
Parkeringsplasser (felt fP) skal være opparbeidet.	Vilkår 10 i rammetill.	OK, vilkår oppfylt

Gang- og sykkelvei (felt fG 1-10) skal være opparbeidet.	Vilkår 11 i rammetill.	OK, vilkår oppfylt
Ved etappevis utbygging av feltet skal de deler som bygges ut i senere fase gis en midlertidig opparbeidelse med gangforbindelser og grønne overflater som minsker ulempene for de felt som tas i bruk først, jf. reg. best § 1.4.	Vilkår 12 i rammetill.	OK
Tiltaket må tilknyttes fjernvarmeanlegget.	Vilkår 13 i rammetill.	OK
Tekniske anlegg og utearealer for betjening av bebyggelsen må være ferdig etablert før brukstillatelse gis.	Vilkår 14 i rammetill.	OK, vilkår oppfylt

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

Det er i gjennomføringsplan versjon nr. 11 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

Lilleruts vei 2

Nabolaget Fornebu - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	8 min 0.8 km
Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	4 min 0.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	8 min 4.2 km
Oslo International School 90 elever	14 min 8.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fornebu vest Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 3.1 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	7 min 4.2 km
Lilleaker Linje 13	7 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.1 km

BARNEHAGER

Hundsund barnehage (1-5 år) 96 barn	3 min 0.3 km
Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 130 barn	9 min 0.8 km
Nansenparken barnehage (1-6 år) 133 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Fornebu	5 min
Coop Prix Fornebu	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fornebu S	5 min
Apotek 1 Fornebu	5 min
Vinmonopol Fornebu S	5 min

SPORT

Snarøybanen	5 min
Snarøya skole gymnastikksal	5 min
SATS Fornebu	5 min
Feel24 Fornebu	10 min

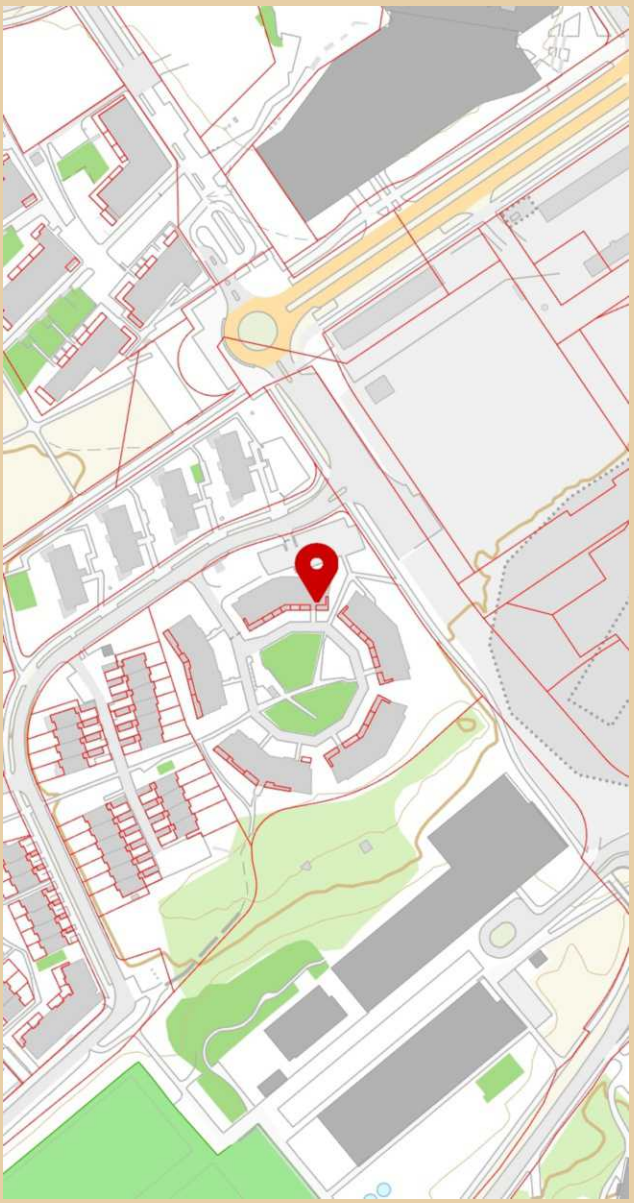
Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lilleruts vei 2, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 935, Snr. 33, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260106

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

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

E-post: hakon.saether@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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