PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LILLERUTS VEI 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

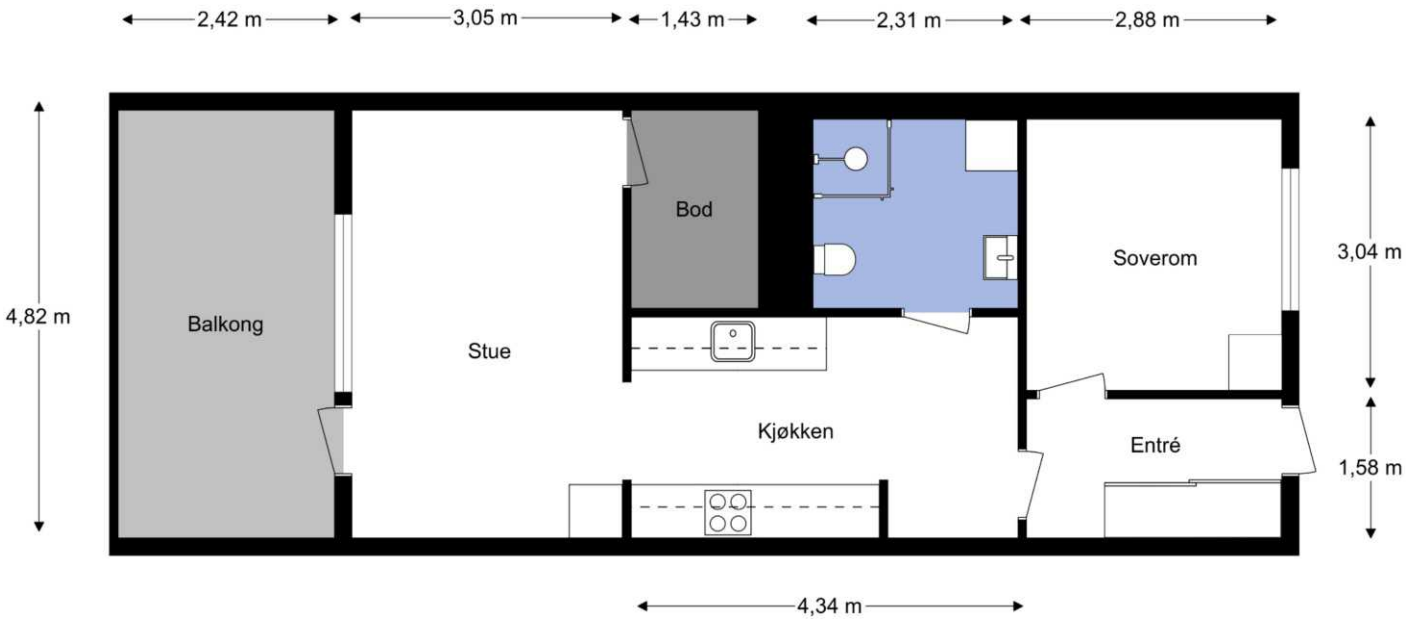
Tilstandsrapport

Lilleruts vei 2, 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 935, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11838-26132 **Eiendomsverdi ref nr:** WX1627

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn-Erik Larsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

Norsk takst

Larsens Takst Service AS
Åsaveien 6
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Larsens Takst Service AS
Åsaveien 6
1900 FETSUND

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

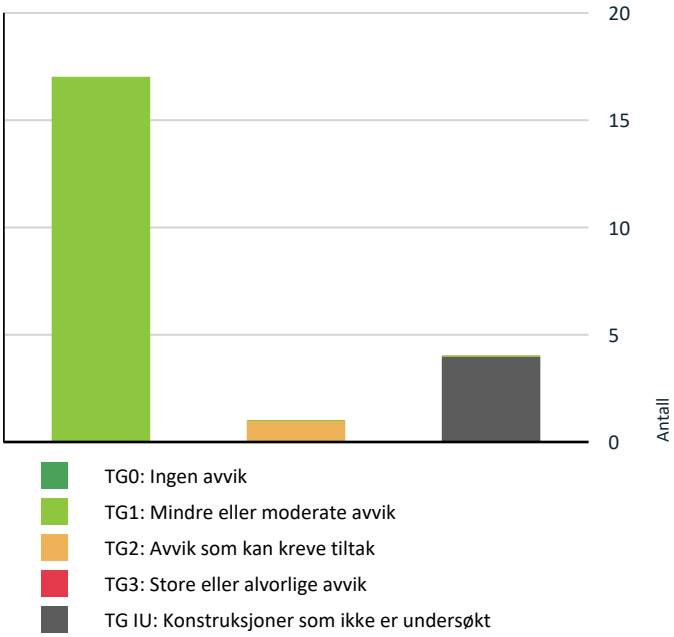
Boligbygg med flere boenheter

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

Larsens Takst Service AS
Åsaveien 6
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for,
leilighet beliggende i Lilleruts vei 2.
Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling.
Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier, megler og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.
Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Bygning generelt**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Tilbygg / modernisering

2016	Leilighet	Leiligheten ble oppført av utbygger i 2016, det foreligger ferdigattest for bygget/ leiligheten. Ferdigattest bygger på dokumentasjon for oppføring av konstruksjoner.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Leilighetsbygg oppført i 2016 i betong og stålkonstruksjoner som bærende konstruksjoner .
Utfyllende isolerte bindingsverkskonstruksjoner i yttervegger med panel og platekledninger.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer,
vinduer har utvendige lakkerte aluminiumsprofiler .

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør fremstår med 3-lags glass i trerammer,
samt utvendige lakkerte aluminiumsprofiler .

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.12m².
Gulvet er belagt med støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med glass, samt håndløper i stål.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,54m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Der er montert el-komponenter i flere rom,
med ledninger trukket gjennom vegger og takplater.
Det vil medføre hull og merker i overflater,
ved demontering av utstyr med ledninger.

Det er observert noe merker og sår i veggplater på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av vegger og takplater må påberegnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 10mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvridere og karmer,
fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2016, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 14.11.2019.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er av type badekabin,
og fremstår med fliser på vegg og gulv.
Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør.
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser
og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Plassbygde bad skal bygges i henhold til
Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av
produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med lakkerte
plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.
Badet er av type badekabin,
med eget produserte moduler og
eget membransystem.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 25mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er av type badekabin,
med eget membran system
utarbeidet av produsent.
Sluket er av plast med klemring for membran.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykampull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking
bak dusjssone på bad, da det
ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Tilstandsrapport

Badet er av type badekabin
med stålkonstruksjoner,
målinger kan medføre feil utslag
på takstmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad og i bod.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for vannrør



Røropplegg i kjøkkenbank med Waterguard



Stoppekraner plassert på bad

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.
Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.
Aggregat er plassert i innvendig bod.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten består av vannbåren gulvvarme,
sentral med rørkurser er plassert i bod.
Det er varmekabler i gulv i baderom.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjontestet på befaring, men opplyses og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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.

Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet,
og en bygningskyndig har verken kompetanse
eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en
registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer
er plassert i innvendig bod.

Det ble ikke opplyst om noe feil
med det elektriske anlegget i
leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El-anlegget er fra byggeår,
   det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

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

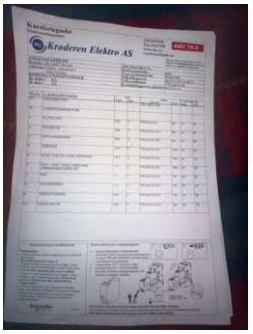
Generell kommentar

El-anlegget i leiligheten har fremlagt dokumentasjon i form av
samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon fra registrert elektroinstallatør.
Det foreligger derfor dokumentasjon på at arbeidene
er utført i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet arbeidet ble utført.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for el-anlegget

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som
tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS),
for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for
selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for
røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon
som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter.
Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

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

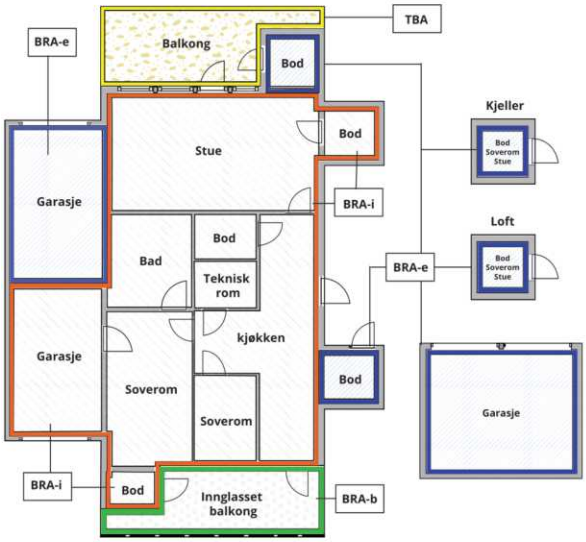
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet	50			50	12
Kjellerbod		7		7	
SUM	**50**	**7**			**12**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leilighet	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, bod		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 6,7m².
Bod er merket med nr.138.
Bod areal utgjør til sammen 7m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 11,6m² og er avrundet til 12m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

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

Larsens Takst Service AS
Åsaveien 6
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Jafar Hope	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	935		12	13.3 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Lilleruts vei 2

Hjemmelshaver
Hope Jafar

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Hundsund 10 Boligsameie	50 / 12376	918126805

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.
Badet er av type kabinbad og er flislagt på gulv og vegger,
kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og
himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	03.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). 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 ren 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

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

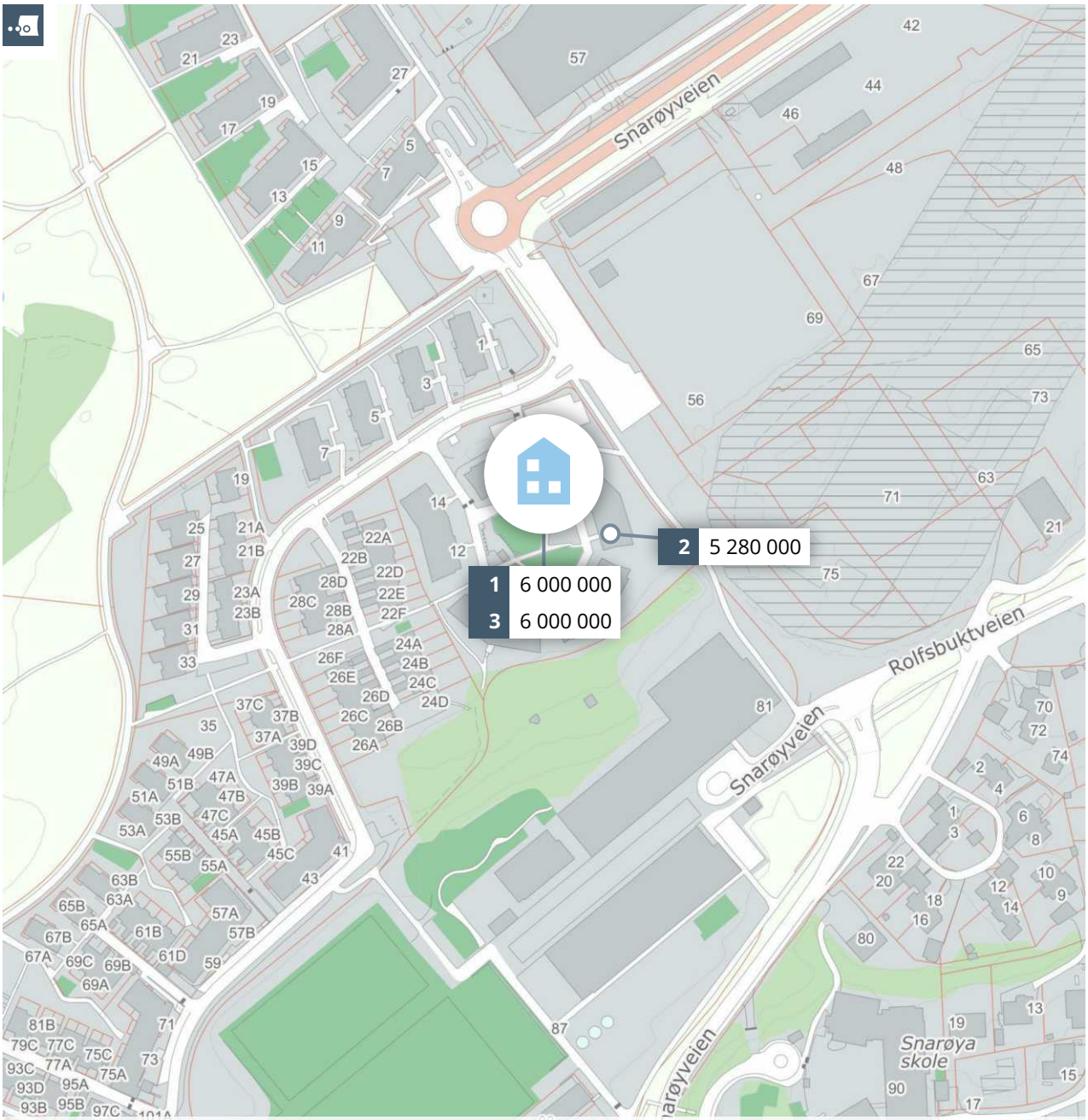
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WX1627

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

LILLERUTS VEI 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 05.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lilleruts vei 2, 1364 FORNEBU

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 41 BNR 935 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 18

Verdivurdert til

5 500 000

0	5 500 000	110 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	7 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	2 812
Formue	14 744
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lilleruts vei 2 50 m² 2015		3. etg	1 sov	28.08.2025	6 290 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**120 000**
2	Lilleruts vei 4 50 m² 2017		3. etg	1 sov	08.10.2025	5 450 000	**5 280 000**	0	5 280 000	**105 600**
3	Lilleruts vei 2 50 m² 2015		5. etg	1 sov	23.03.2026	6 000 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**120 000**

Praktisk 2-roms leilighet med ettertraktet beliggenhet på Fornebu. Leiligheten ligger i bygget 2. etasje med god planløsning. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på hele 12 m².

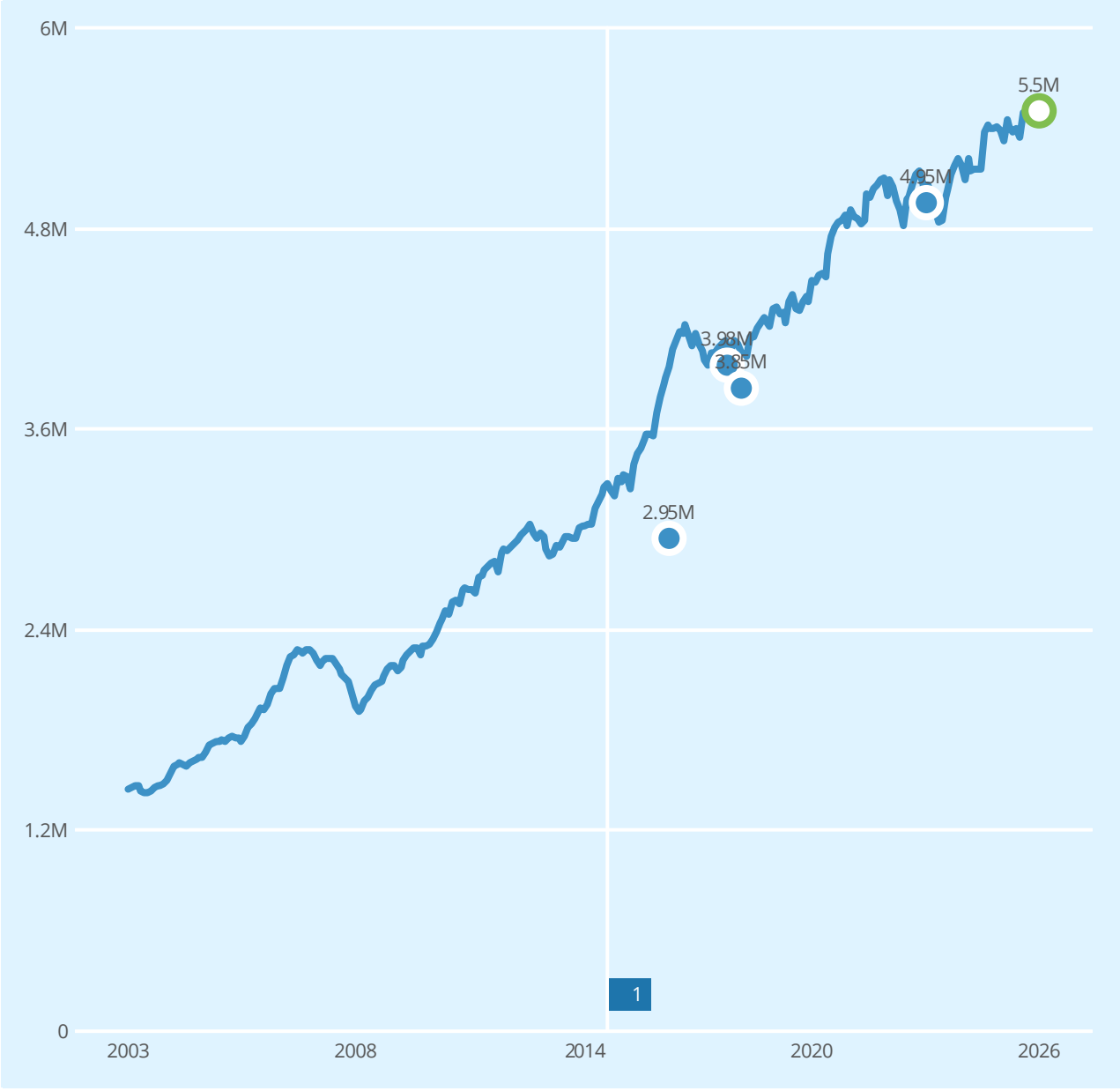
- Solrik balkong på 12 m²
- Heis
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Lave felleskostnader
- God planløsning
- Attraktiv beliggenhet på Fornebu
- Kort vei til Oslo

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.07.2023	24.07.2023	02.08.2023	4 950 000	4 950 000	0	4 950 000
05.10.2018	23.10.2018	06.02.2019	3 990 000	3 850 000	0	3 850 000
31.01.2018	18.06.2018	19.09.2018	3 950 000	3 980 000	0	3 980 000
12.12.2016		12.12.2016	-	2 950 000	-	2 950 000

Leiligheter til salgs i 1364 FORNEBU nå

39
leiligheter til salgs

12.0M
11.7M
11.4M
11 052 000 Prisantydning i snitt
10.8M
10.5M
10.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i 1364 FORNEBU siste 3 mnd

45
leiligheter solgt

9.1M
8 965 000 Prisantydning i snitt
8 911 000 Salgspris i snitt
8.8M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

118 404 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
110 000 Lilleruts vei 2 Totalpris 5 500 000
86 844 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260292
Addresse	Lilleruts vei 2		
Postnr.	1364	Sted	FORNEBU
Selgers navn	Jafar Hope		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Never

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fornebu T-bane construction. more information at https://vibbo.no/hundsund-10

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Sameiet has a platform where all the details about the property and building is explained. Here is the link:https://vibbo.no/hundsund-10

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.06.2026

Signert av *Jafar Hope*

Initialer selger:
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Håvard Sugustad
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: havard.sugustad@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260292 . Vår ref.: 7469-1-012 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hundsund 10 Boligsameie
Organisasjonsnr:	918126805
Seksjonseier:	Hope, Jafar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	012
Adresse:	Lilleruts Vei 2, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	12
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: 2 812,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	347,00	

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

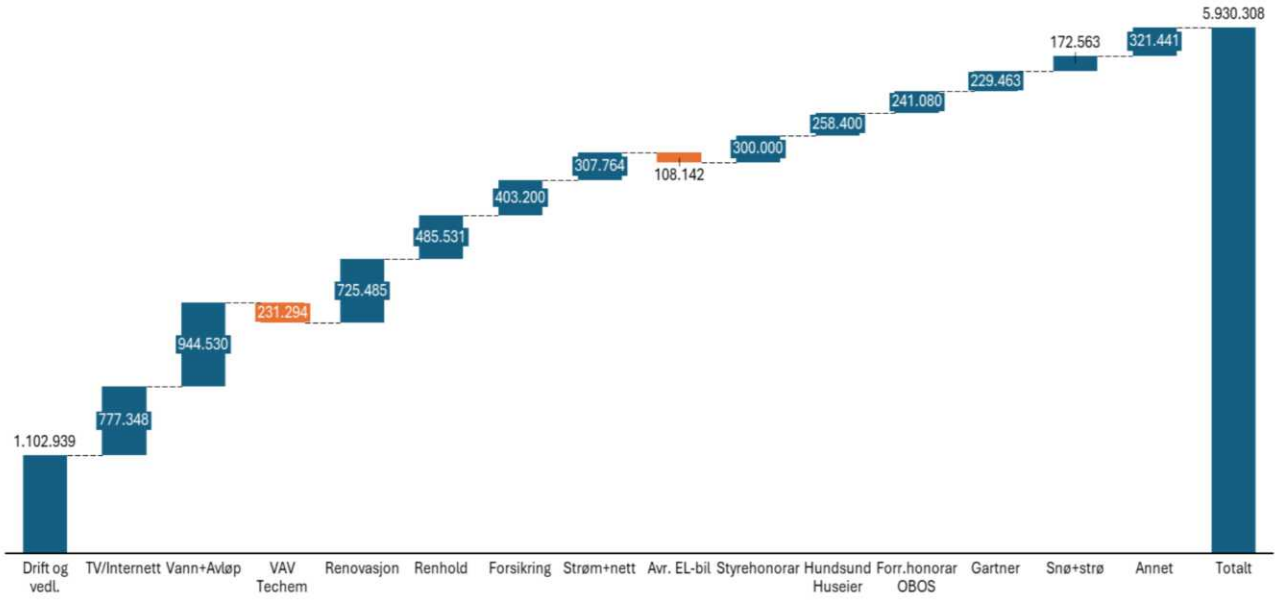
Det eneste avviket av betydning på inntektssiden i 2024 var “Ladeinntekter EL-bil". Dette inntektsfallet skyldes lavere strømpriser enn antatt, og dermed lavere ladeinntekter. Noe som også har gitt lavere kostnader til ladning.

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.

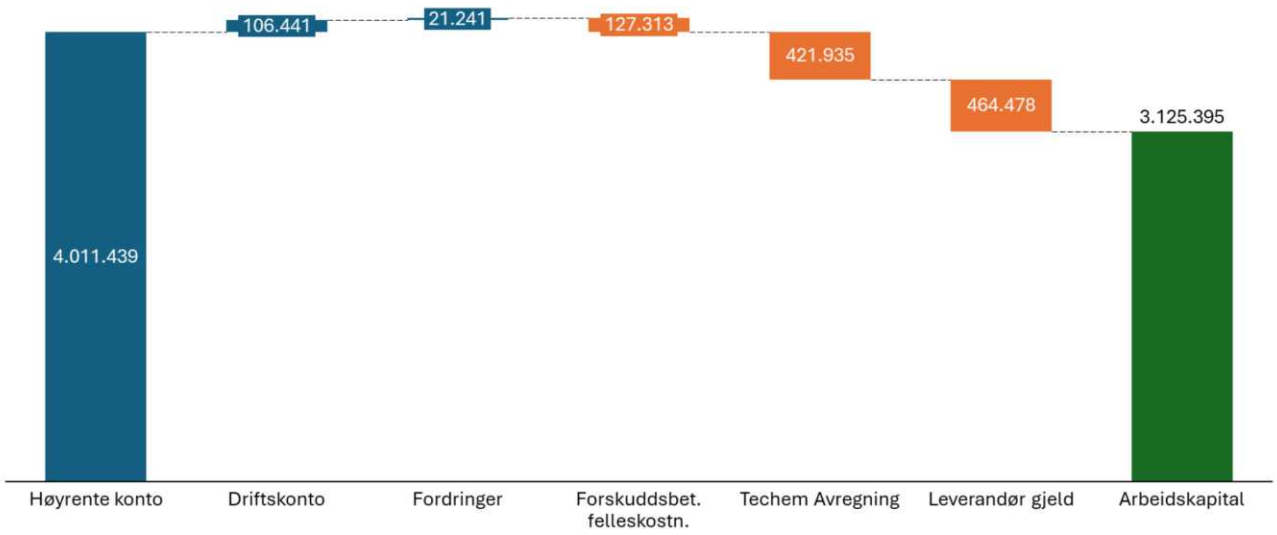
Oversikt over de vesentligste kostnadselementene i regnskapet



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.

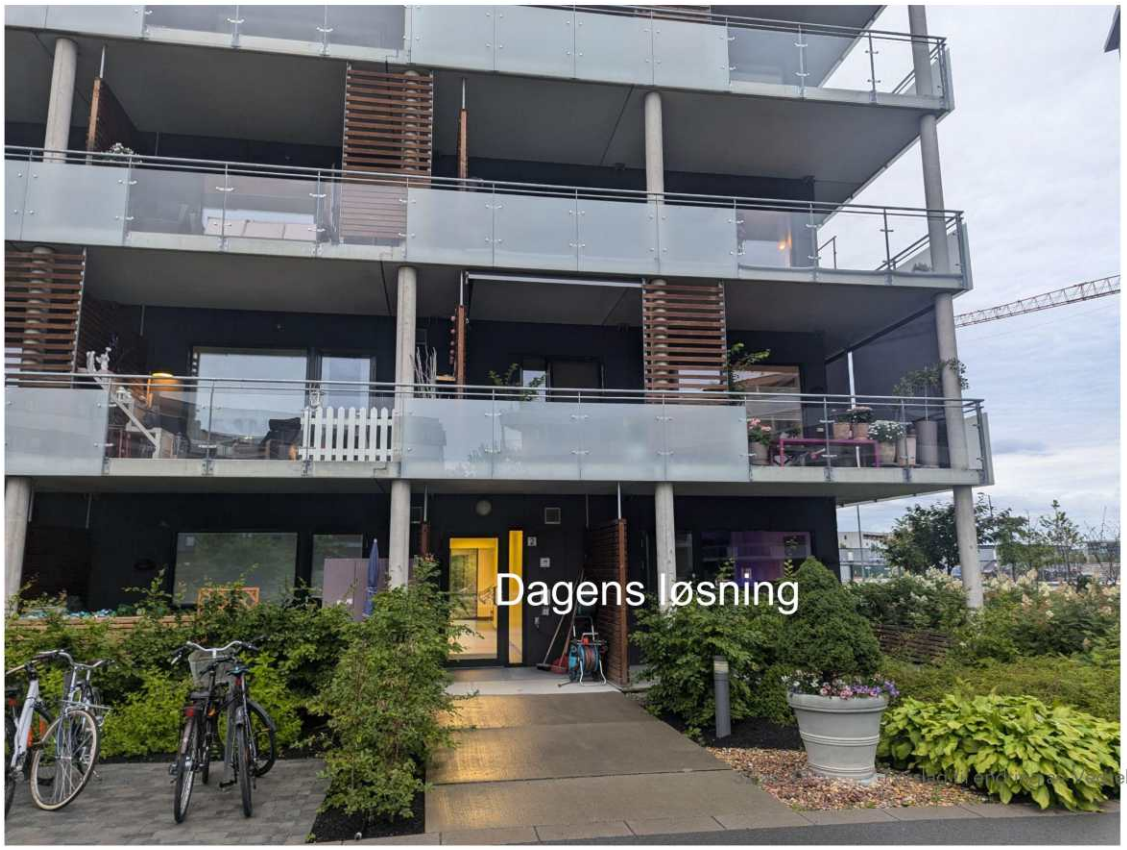
This amendment ensures a balanced approach between residents' desire for privacy and sun protection and the need to maintain the building's aesthetic expression.

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.



ktenes §4 og Husordensreglenes §8.pdf

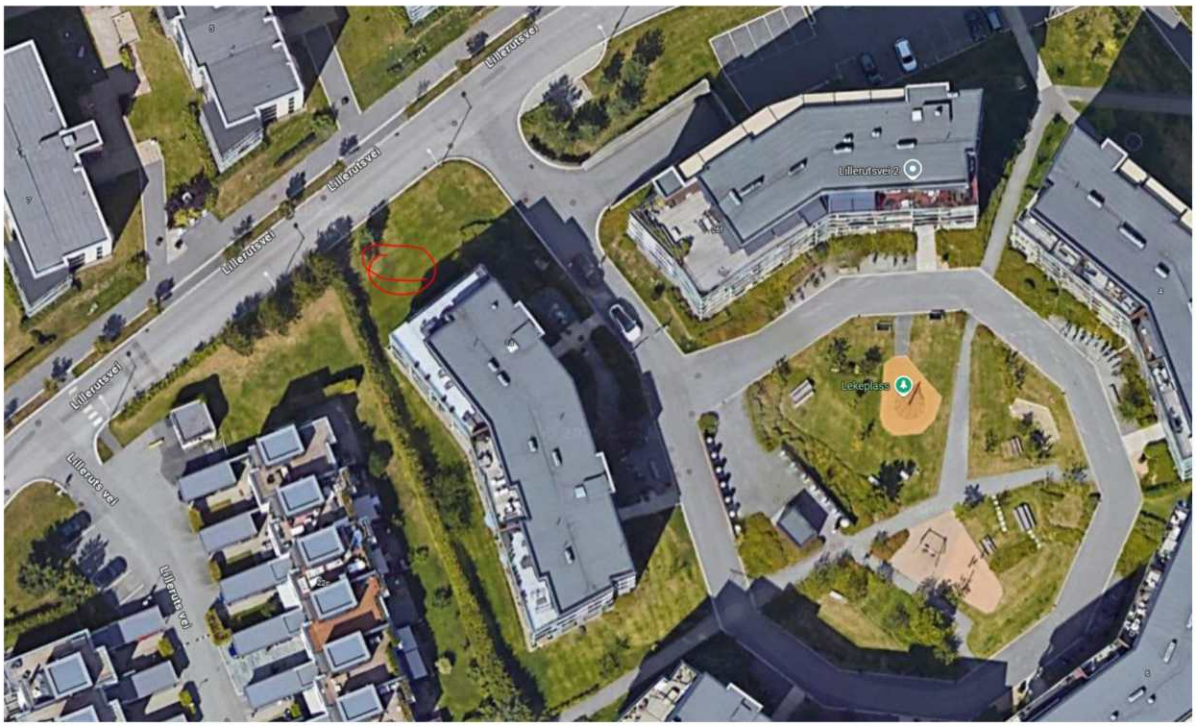


Vedtekter §4 [illegible] Ordensreglement §8 Vedtektenes §4 og Husordensreglenes §8.pdf


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.

Protokoll til årsmøte 2026 for HUNDSUND 10 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 918126805
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. april kl. 18:30 til 30. april kl. 18:30 og møtet ble avholdt 27. april 2026, Hundsund ungdomskole, Auditorium A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Elisabeth Franche Lund (Lilleruts vei 2) og Øystein Olsen (Lilleruts vei 4) har sagt seg villige til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at Elisabeth Franche Lund og Øistein Olsen velges

> **Forslag til vedtak:**
> Elisabeth Francke Lund og Øystein Arne Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
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 27. april 2026 kl 18:30 og avsluttes 30. april 2027 kl 18:30. Det blir avholdt et informasjonsmøte på Hundsund Ungdomsskole 27. april 2025 kl 18:30, der årsmøtepapirene vil gjennomgås og styret vil svare på spørsmål.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det stemmes for

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

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000 for perioden 2025/2026.

Økning på kr 14.400,- tilsvarer 4,56% som er noe lavere enn lønnsveksten i 2025. Inklusive arbeidsgiveravgift tilsvarer økning kr 9 pr seksjon pr måned.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at styrehonoraret økes fra kr 315.600,- til kr 330.000,- for perioden 2025/2026.

Styrets innstilling er at der at det stemmes for.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
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 2025 godkjennes og at kr 234.723,- overføres til opptjent egenkapital.

Styrets innstilling er at det stemmes for.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 234.723 overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Røyking og hensyn til naboer

Fremmet av: Bente Harrfeldt

Jeg har en nabo som røyker hele døgnet. Dette påvirker både inneklimaet i boligen og min generelle helse situasjon. I tillegg til innskrenket bruk av tid på terrassen på nydelige sommerdager.

Jeg har forståelse for at beboere i utgangspunktet har rett til å røyke på egen terrasse, samtidig håper jeg at styret kan vurdere om det er mulig å innføre eller oppfordre til tiltak som kan redusere belastningen for naboer som blir direkte berørt. Å oppmuntre til bruk av mindre sjenerende alternativer som e-sigaretter (Vape)

Styrets innstilling
Forslaget er et tillegg til Husordensreglene §2 med teksten "Forbud mot røyking på balkong/terrasse mellom kl 19:00 og kl 07:00.

Styrets innstilling er at det stemmes for

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende legges til Husordensreglene Paragraf 2 siste setning: Forbud mot røyking på balkong/terrasse mellom klokken 1900 og klokken 0700
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Blokkering av inngangs partiet i nummer 14

Fremmet av: Bente Harrfeldt

Det oppleves som et vedvarende problem at biler, lastebiler og varebiler parkeres direkte foran inngangspartiet i Lilleruts vei 14. Dette medfører at adkomsten til og fra bygget blir betydelig hindret.

Blokkeringen skaper særlig utfordringer for beboere med barnevogn, når man har mye å bære på eller benytter trillekofferter. I tillegg kan situasjonen få alvorlige konsekvenser dersom nødetatene, som ambulanse, har behov for rask og uhindret tilgang til eiendommen.

Vi opplever også at kjøretøyene ofte blir stående parkert over lengre tid, uten at fører er til stede.

Vi ber derfor om at inngangspartiet holdes fritt til enhver tid, slik at fremkommelighet og sikkerhet ivaretas for alle.

Styrets innstilling
Styret har forståelser for problemet som parkering av biler rett foran inngangen medfører, men styret ønsker først å forsøke med oppmerking på asfalten. Styrets erfaring er at skilt har begrenset effekt.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **32**
Antall stemmer mot saken: **17**
Antall blanke stemmer: **13**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Male oppmerking på bakken (gule striper eller skravert felt) foran inngangen, og sette opp skilt med parkering forbudt foran inngangen.
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Kun oppmerking på bakken
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **16**
Antall stemmer for vedtak 2: **27**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Permanent Bordtennisbord

Styret fremmer forslag om å sette opp et permanent bordtennis bord i indre området.

Plasseringen vil bli på det som i dag er plen vis-a-vis brannbil oppstillingsplassen ved inngang til Lilleruts vei 8 og 10 (Ref vedlagt kart utsnitt fra kart.finn.no), Dette er et område med lite sol og lite brukt til andre aktiviteter.

Opparbeidelse av underlag vil koste ca kr 20.000 og innkjøp og frakt/montering av bordtennisbord antas å kunne skje innenfor en ramme av kr 100.000.

Racketer og baller bekostes av den enkelte beboer.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes for.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Videoovervåking i fellesområde i kjeller

Sameiet vår har vært forskånet for "innbruddsraid", men i løpet av de siste 24 månedene har det vært en del hendelser som gir grunnlag for å være føre var.

Bl.a har det vært forsøk på å bryte opp flere av branndørene inn til bodområdene, det vært et innbrudd og skade verk på det elektriske anlegget i vaskeboden. skadeverk på en seksjonseiersbil og tyveri av 5 elektriske

sykler (en fra stativ i garasjeanlegg og to felles område i kjeller og to fra en låst bod). Det er indikasjoner som tyder på at minst en av gjerningspersonene har tilgang til en universalnøkkel.

Styret ønsker derfor fullmakt til å installere kameraovervåkning av fellesområdene. Overvåking vil skje i hht gjeldende regler - dvs at opptak oppbevares i 7 dager før de slettes. Oppbevaring og sletting vil foretas av en ekstern leverandør.

Antall videokameraer er avhengig av hvor mange som skal installeres i bodområdene. Siden det må trekkes strømledninger frem til alle punkt så har ikke styret i full oversikt over total kostnaden p.t.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det stemmes for.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt på videoovervåkning av fellesområdet i sameie innenfor en ramme på kr 200.000 inkl. mva hvor av maksismalt kr 40.000 inkl. mva kan være 1. års utstyrsleie og/eller drift av anlegget
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Overføring av areal fra Hundsund Huseierforening til Hundsund 2 Boligsameie

Overføring av areal fra Hundsund Huseierforening til Hundsund 2 Boligsameie
Hundsund Huseierforening ("HHF") eier i tillegg til Lilleruts vei samt endel gangveier på Hundsund, et 2.755,7 kvm stort areal på høyre side av Langoddveien mot Hundsund 1 og 2 Boligsameie (gnr 41 bnr 930 - se vedlagt kart).

I tillegg til en større gressplen, ligger det et vannspeil / grunt basseng som HHF har drifts- og vedlikeholdsansvaret for. HHF er i dialog med Hundsund 2 Boligsameie vedrørende en overdragelse av arealene fra HHF til HS2 for et symbolsk beløp. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen åpner ikke for ytterligere bebyggelse, men Bærum kommune har endret reguleringsplaner på Fornebu tidligere. Dog ligger tomten nærmere vannet enn 100m så Statsforvalteren i Oslo og Akerhus vil også kunne ha synspunkter mht eventuelle tiltak på eiendommen.

Kostnadene I HHF fordeles i hht antall eierseksjoner i alle Hundsund boligsameiene. Hundsund 10 Boligsameie har 152 av totalt 467 eierseksjoner på Hundsund og dekker derfor nesten 1/3 av kostnadene til HHF.

HHF hadde i 2025 kr 125.000 i kostnader i forbindelse med skifte av sandfilter mm knyttet til dette bassenget. Bassenget forbruker også endel vann da det tappes ned hver høst.

Hvert enkelt sameie har en stemme på HHF sitt årsmøte. Dvs at Hundsund 10 Boligsameie som dekker ca 1/3 av kostnadene kun har 10% av stemmene på årsmøtet.

Styrets innstilling
Styrets vurdering er at det stemmes for.

> **Forslag til vedtak:**

> Årsmøte godkjenner at Hundsund10 Boligsameie sin representant på årsmøte i Hundsund Huseierforening stemmer for overføring av areal til Hundsund 2 Boligsameie og/eller Hundsund 1 Bolgisameie
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

To styremedlemmer og et varameldem skal velges for 2 år.

Alle tre som i dag innhar de posisjoner som skal velges på årets møte, stiller til gjenvalg. Dagens styret har en god sammensetning og fungerer bra med de ulike kompetanser og kvalifikasjoner som styremedlemmene og styreleder besitter.

Innstilling
Styrets innstilling er at Valgkomitéens innstilling vedtas

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anette Eriksen (47 stemmer)
Eva Hoff-Nilsen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anette Eriksen
Eva Hoff-Nilsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arvid Kopperdal (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arvid Kopperdal

Husordensregler for Hundsund 10 boligsameie
Vedtatt på årsmøtet 2017
Sist endret i årsmøte 24.04.2023, 22.04.2024, 31.03.2025, 27.04.2026.

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. Forbud mot røyking på balkong/terrasse mellom klokken 1900 og klokken 0700.

§ 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.

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 innsynsog solbeskyttelse og behovet for å bevare bygningens estetiske uttrykk.

§ 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.

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.

FORNEBULANDET
ET PUSTEROM MELLOM FJORDEN OG BYEN

OBOS

REKLAMASJON
Prosjekt: Hundsund tun 7,
Skjema sendes: sigrun.nerheim@obos.no

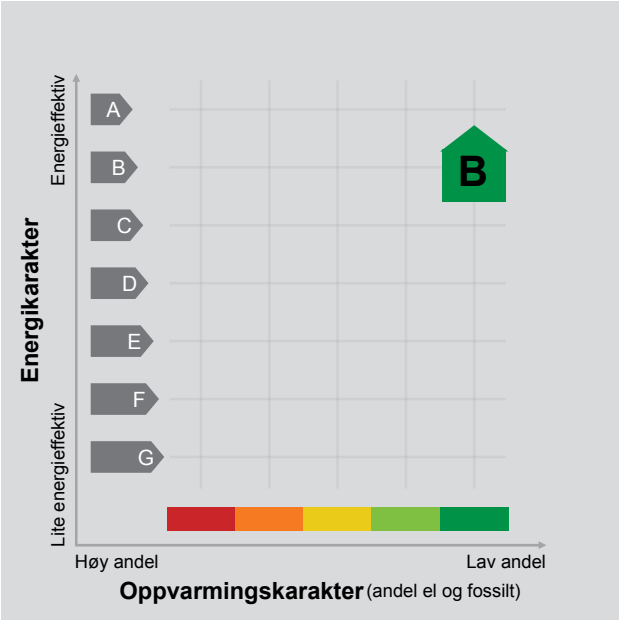
Pos.nr.	Rom	Mangel
1		

2

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lilleruts vei 2
Postnummer	1364
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	935
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300473331
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	2b1bab80-325e-4f13-b846-3e7ea40b24e4
Dato	02.07.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lilleruts vei 2
Postnummer: 1364
Sted: FORNEBU
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0202
Dato: 02.07.2023 8:32:40
Energimerkenummer: 2b1bab80-325e-4f13-b846-3e7ea40b24e4

Kommunenummer: 3024
Gårdsnummer: 41
Bruksnummer: 935
Seksjonsnummer: 12
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300473331

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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	10 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
Lilleaker Linje 13	7 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.1 km
Oslo Gardermoen	45 min

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

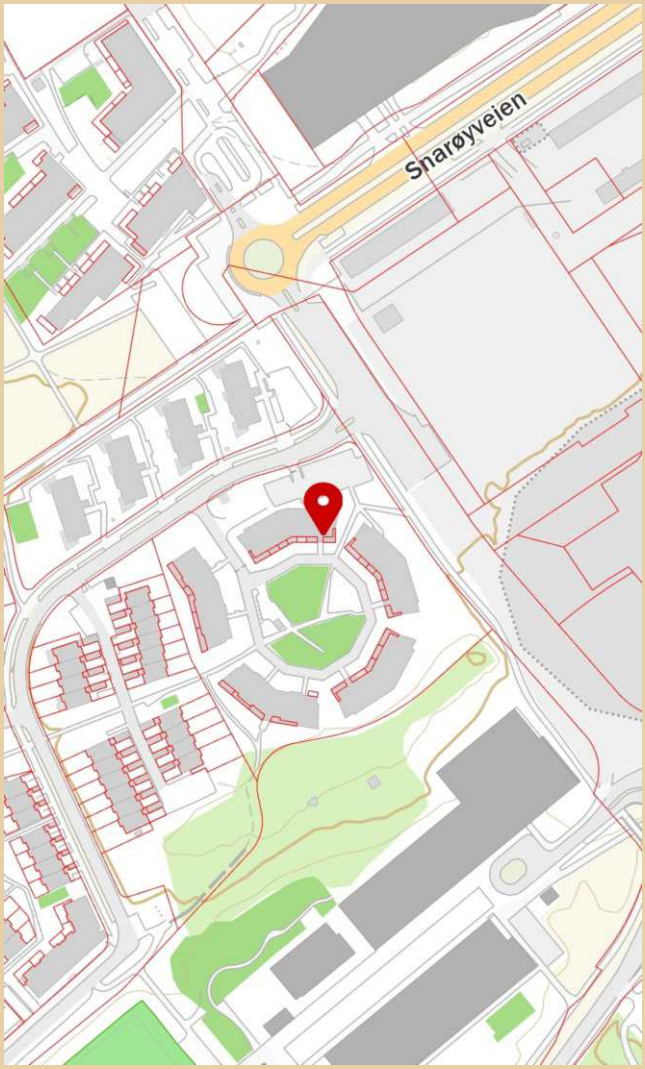
Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lilleruts vei 2, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 935, Snr. 12, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
38260292

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@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.
