PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GRANÅSEN 64A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk

Granåsen 64A , 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 565, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 28.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1822 **Referansenummer:** TK9859

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

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.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leilighet i boligblokk fra 1970.

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder: entré, bad, 2 soverom, soverom/kontor og stue/kjøkken.
Adkomst til sydvendt overbygget balkong fra stue/kjøkken.
Det medfølger bod i kjeller.

Boligen fremstår med en variert tilstand der overflater og kjøkkeninnredning er av nyere dato uten vesentlige avvik, mens noen komponenter er preget av alder eller behov for oppgraderinger for å møte dagens krav. Det er særlig behov for vedlikehold og utbedringer knyttet til våtrom og tekniske installasjoner.

Bygningen er oppført i en periode der det var andre krav til isolasjonsevne og energieffektivitet enn i dag, noe som gjenspeiles i de originale konstruksjonene og eldre vinduer. Selv om enkelte overflater og innredninger, som kjøkken (fra 2023), er oppgradert, er det påvist alderssvekkelse på noe teknisk utstyr og skjulte installasjoner som har passert store deler av sin forventede brukstid.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer (utvendig beslag) med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Sydvendt overbygget balkong belagt med terrassebord.
Adkomst/utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og fliser.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe. Ikke tilkoblet ildsted.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badets hovedkonstruksjoner har ukjent alder. Ifølge tidligere salgsoppgave ble overflater på gulv oppgradert i 2000, og overflater på vegger samt innredning ble oppgradert i 2020.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2023 iflg tidligere salgsoppgave.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til kjøkken. Forøvrig er anlegget skjult og av ukjent materiale og alder.
Det er synlige avløpsrør av plast. Skjult anlegg av ukjent materiale og alder.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Strømtilkobling er ikke synlig og ukjent.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

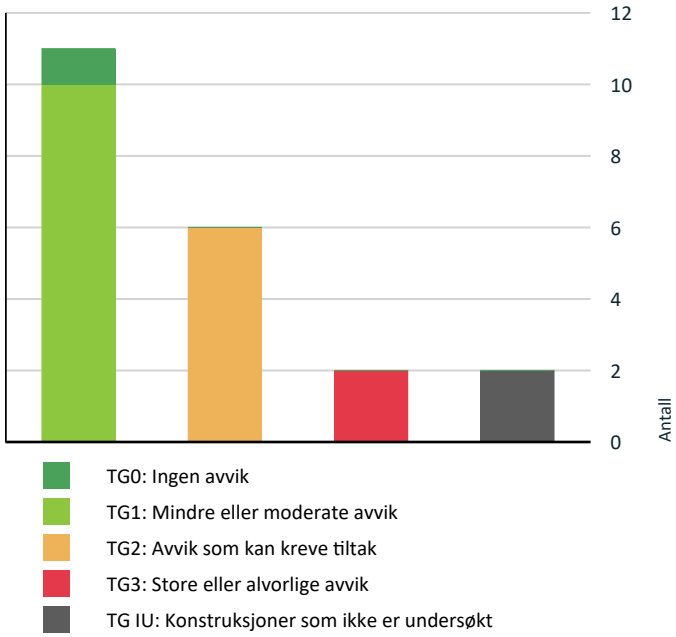
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

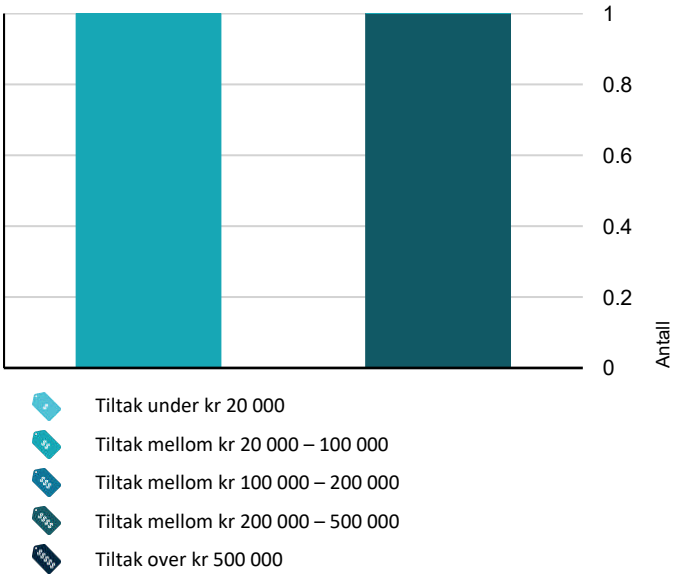
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel (synlig på naboblokk fra balkong).

Vurdering av tilkomst på tak:
Instruksen foreskriver som hovedregel besiktigelse av takflaten. Det er foretatt risikovurdering på stedet som konkluderte med at fysisk befaring på taket ikke kunne gjennomføres på en forsvarlig måte.

Årsak til avvik:
Manglende tilkomst og sikkerhetsinstallasjoner for snødekket tak.

Av hensyn til personlig sikkerhet og HMS-regler er taket derfor ikke besiktiget eller vurdert.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke mulig å besiktige taket av sikkerhetsmessige årsaker. Alder på taktekket er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og utførelse av taktekking, samt foretas nærmere undersøkelser når taket er snøfritt og tilgjengelig.

Manglende informasjon om takets tilstand og alder medfører usikkerhet om restlevetid og risiko for skjulte skader eller lekkasjer.
Bygningsdelen er normalt sameiets vedlikeholdsansvar, men hva som gjelder her er ukjent.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er fra byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære risiko for skjulte feil eller mangler som på sikt kan føre til skader på konstruksjonen.

Bygningsdelen er normalt sameiets vedlikeholdsansvar, men hva som gjelder her er ukjent.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer (utvendig beslag) med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist skade/åpning i beslag under balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør tettes åpningen i beslaget under balkongdøren for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler. Balkongen er imidlertid overbygget og risikoen er således liten for vannbelasting i dette området.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt overbygget balkong belagt med terrassebord. Adkomst/utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med parkett og fliser.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på 11 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på 6 mm innenfor 2 meter på stort soverom.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
To rom per etasje skal måles. På befaringen var boligen møblert, med de begrensninger dette innebærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredsstiller instruks i NS 3600, vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved de aktuelle målepunktene.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet, må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ikke tilkoblet ildsted.

Tilstandsrapport

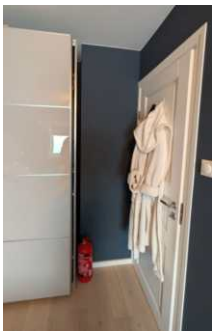
Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

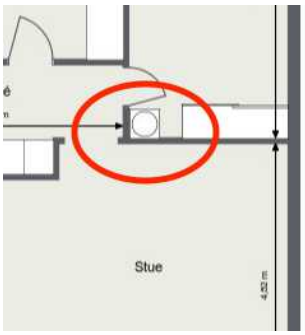
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for gjennomført feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at minst to sider av pipen er synlige, eventuelt fire sider dersom det ikke er installert godkjent foringsrør. Dette er nødvendig for å kunne oppdage sprekker eller pipebrann i tide, og for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Manglende tilgjengelighet øker risikoen for skjulte skader og brannfare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badets hovedkonstruksjoner har ukjent alder. Ifølge tidligere salgsoppgave ble overflater på gulv oppgradert i 2000, og overflater på vegger samt innredning ble oppgradert i 2020.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.
- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket.
- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel er under 25 mm.
Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

Det er påvist hull i fliser under toalettet etter tidligere gulvmontert toalett.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Andre tiltak:

- Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.
Det er dusjkabinett i rommet, noe som begrenser vannbelasting på gulvet ved daglig bruk og fallet i dusjen er mindre relevant.

- Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.

4. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er eldre sluk med rust uten klemring og ingen synlig membran eller klemring i overgang mellom sluk og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Ved videre bruk av badet må dusjkabinett fortsatt benyttes for å redusere vannbelastningen på gulv og vegger.

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran og sluk med klemring for å sikre mot lekkasjer. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved forrige salg og det ble utført nye fuktsøk i hullet under befaringen uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot vaskemaskin fra entré.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg/vegg mot fellesareal og vegg av betong/mur.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2023 iflg tidligere salgsoppgave.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. i tillegg er det ventil med mekanisk avtrekk på kjøkkenet og tilfredsstiller dermed dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til kjøkken. Forøvrig er anlegget skjult og av ukjent materiale og alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Det er lite opplysninger om skjult røranlegg.
- Manglende endetetting på rør under kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene under kjøkkenvasken for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut i innredningen og forårsaker fuktskader.

Det anbefales også å fremskaffe mer informasjon om det skjulte røranlegget, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tilstand og øker risikoen for skjulte feil eller lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast. Skjult anlegg av ukjent materiale og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon og få opplysninger om skjult avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon og nærmere opplysninger om det skjulte avløpsanlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand, utførelse og levetid, noe som øker risikoen for skjulte skader, lekkasjer eller funksjonssvikt i anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Strømtilkobling er ikke synlig og ukjent.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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)?

Tilstandsrapport

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.
Ukjent iflg eier.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det foreligger samsvarserklæringer, men ikke fremvist på befaringen.

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 Eiers opplysning.

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

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

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av 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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverk på balkong er målt til 0,93 meter. Dagens krav er 1,2 meter når avstand til bakken er over 10 meter slik vi ser her.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

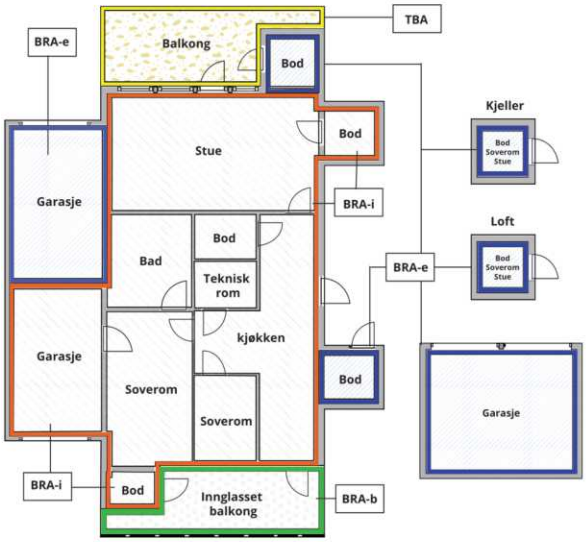
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	80			80	9
Kjeller		9		9	
SUM	**80**	**9**			**9**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

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

Kommentar

Rom (bod) 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny kjøkkeninnredning i 2023 iflg tidligere tilstandsrapport.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Nina Dahl Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	565		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granåsen 64A

Hjemmelshaver
Lønaas Hans Anders, Karlsen Henrik August Hoff, Svendsen Nina Dahl

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave	21.11.2024	Tilstandsrapport utført av BOA Takst AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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/TK9859

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

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

Deres ref.: 7260021 . Vår ref.: 0576-1-016 Dato: 22.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hesteskoen Boligsameie
Organisasjonsnr:	990440395
Seksjonseier:	Svendsen, Nina Dahl
Medeier:	Karlsen, Henrik August Hoff
Leilighetsnummer:	016
Adresse:	Granåsen 64 A, 1362 HOSLE
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	21
Bnr.	565

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1500864.
- 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.

Årsmøtet har vedtatt kapitalinnkalling på kr 4190 pr. seksjon for nye branndetektorer.
Parkering objektserie 20.000: Ved salg opphører leieavtalen og plassen disponeres av SU som tildeler den iht punkt 6 i vedtektene. Kontakt styret. Granåsen Garasjelag (4167). Anlegget består av 80 garasjer fordelt over to etasjer. Det hører en garasje til hver leilighet i Granåsen Boligsameie. Denne kan ikke selges separat, men skal alltid følge leiligheten. De øvrige garasjer, skal så langt det er mulig, disponeres av Hesteskoen Boligsameie. Det påløper egne felleskostnader og det tilfaller ett administrasjonsgebyr til forr.fører iht gjeldende prisliste. Se vedtektene for Granåsen garasjesameie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208269666
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	5 970 915,00
Innfrielsesdato:	30.01.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 318,39,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Lån	1 578,43
Felleskostnader	3 739,96

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 240,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 113,-
Annen formue:	18 304,-
Gjeld:	127 730,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208269666
Restsaldo:	80 363,54
Kapitalkostnader:	1 556,88
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 80 363,54,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Terje Sørhuus pr. e-post: terje.sorhuus@obos.no eller telefon: 22 86 56 23.

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/Carl Philip Schanke Monsen, e-post: hesteskoenbs@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Hesteskoen Boligsameie org. nr. 990 440 395

Vedtektene er fastsatt i ordinært årsmøte 04.04.2024
Disse erstatter tidligere vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hesteskoen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.07.1988.
Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra 01.02.1965 med tilføyelse av 31.08.1976, oppdelings-begjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 21 bnr. 565 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

(4) Melding om ny erverver av seksjonen skal gis forretningsfører for registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overdragelse av seksjonen. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

2- Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som styret ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjonen før leie-takeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak på årsmøtet og styret. Utleier er forpliktet til å oversette boligsameiets husordensregler til leietakeres morsmål og påse at disse er forstått før innflytting kan skje. Fremleie er ikke tillatt, dvs. utleietakers videre bortleie. Utleier forplikter å registrere leietaker i Vibbo.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Seksjonseieren har i tillegg eksklusiv bruksrett til en nummerert bod samt til de fellesrom som tilhører vedkommende blokk.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

(8) Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å informere styret om kontaktinformasjon, e-post og telefonnummer. Eiere registrerer/endrer disse opplysningene elektronisk i Vibbo.no eller informerer styret på annen måte. Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietagere elektronisk.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

4-1 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat.
Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda-/balkong- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier må ikke tilknytte avtrekksvifte på bad til luftekanal eller kjøkkenventilator til luftekanal på kjøkken. Kjøkkenventilator kan bare bruke kullfilter/resirkulering. Alle lufteluker/luftekanaler skal vedlikeholdes og holdes funksjonsdyktige. Det er ikke tillatt med skap eller annen form for hindring foran ventilene.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

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

(6) Annet vedlikehold forvaltes av Hesteskoen sameie og Granåsen boligsameie i fellesskap gjennom en samarbeidsavtale. Denne samarbeidsavtalen omfatter vaktmestertjenester, grøntarealer og veier på fellesarealene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med
50% likedelt
50 % etter eierbrøk.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiers forpliktelser har sameiet panterett med kr 20 000,- i hver seksjon, iht. heftelse tinglyst 08.07.1988.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og tre til fire styremedlemmer. Årsmøtet kan velge inntil to varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Årsmøte kan også vedta honorar for fremtidig periode.

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

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

(7) Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk, såfremt de ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Årsmøter kan gjennomføres digitalt.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

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

i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
   fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
c) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
d) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
e) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
f) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
g) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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

Vedtekter
for
Granåsen Garasjelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 10. desember 2008.

§ 1
Navn og eierforhold

Sameiets navn er Granåsen Garasjelag. Anlegget består av 80 garasjer fordelt over to etasjer. Grunnen til anlegget går inn i det området som er festet av Granåsen Boligsameie (GBS) og Hesteskoen Boligsameie (HBS) i felleskap, gnr. 21 bnr. 472.

§ 2
Formål

Sameiets formål er å forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget¸ samt ivareta garasjeeiernes interesser i egenskap av å være garasjeeiere.

§ 3
Garasjeandel

Bare sameiere i GBS og HBS kan stå som eiere av garasjeandeler i anlegget. Eierforholdet til den enkelte garasje fremgår i egne andelsbevis.

§ 4
Fellesutgifter

Sameiet betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggets yttervegger, dekket, porter/dører mv.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver garasjeeier et månedlig kostnadsbidrag som er likt for alle. Kostnadsbidragets størrelse fastsettes av sameiets styre. Generalforsamlingen kan med 2/3 flertall vedta låneopptak og pantsettelse av sameiets eiendeler, samt pålegge garasjeeierne økonomiske forpliktelser ut over det beløp som er nevnt ovenfor.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte garasjeeier i forhold til sin andel.

Styret kan vedta avsetning til garasjefond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter og påkostninger på garasjeanlegget. De beløp garasjeeierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

§ 5
Garasjeeiernes plikter

Garasjeeierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret. Garasjeanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt. Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall vedta egne ordensregler for sameiet.

§ 6
Styre

Sameiets styre skal bestå av fem medlemmer som velges blant garasjeeierne. Både Hesteskoen Boligsameie og Granåsen Boligsameie skal være representert. Styret og styrets leder velges av

generalforsamlingen for to år av gangen, likevel slik at ett av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut av styret etter første driftsår. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges særskilt ved valg.

Styret står for forvaltningen av garasjeeiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av generalforsamlingen.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad. To av styrets medlemmer attesterer styrets bilag før de sendes forretningsfører. Styret kan meddele prokura.

§ 7
Generalforsamling

Generalforsamlingen er sameiets høyeste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april. Innkalling skal være senest 14 dager før generalforsamlingen avholdes. Saker som garasjeeier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest fire uker før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles med samme frist når styret, revisor eller når minst tre garasjeeiere skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 8
Saker for ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal behandles: 1) Konstituering 2) Årsberetning og revidert regnskap 3) Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap 4) Meddelelse av ansvarsfrihet for styre 5) Budsjettforslag 6) Valg av styre og styreleder 7) Valg av revisor 8) Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

§ 9
Stemmerett

På generalforsamlingen har hver garasjeeier en stemme. Garasjeeierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen garasjeeier. En garasjeeier kan bare møte med en fullmakt.

Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med unntak av beslutninger i større saker som etter forholdene går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, samt de unntak som fremgår §§ 4 og 13.

§ 10
Overdragelse og utleie

Det hører en garasje til hver leilighet i GBS. Denne kan ikke selges separat, men skal alltid følge leiligheten. De øvrige garasjer, skal så langt det er mulig, disponeres av HBS.

En enkelt garasjeeier kan i utgangspunktet bare eie én garasje. Er en garasje til salgs, og ingen som ikke har garasje melder seg som kjøper, kan en som allerede har garasje få kjøpe den. Dette skal bare skje unntaksvis, og må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av styret.

Overdragelse av garasje skal meldes styret og forretningsfører. Selger besørger selv takst.

Garasjeeierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av garasjer, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamlingen og styret. Fremleie er ikke tillatt. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn og varigheten

av utleieperioden. Ved utleie av garasje står eieren ansvarlig både for bruken av garasjen og for betaling av felleskostnadene.

§ 11
Bruk av garasje

Garasjene skal holdes rene, ryddige og fri for avfall og skrot. Pussefiller som har vært benyttet til oljeprodukter skal ikke oppbevares i garasjen. Bruk av åpen flamme, sveiseapparat mv. er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å lagre mer enn fem liter bensin, eller tilsvarende brannfarlige væsker. Bensinkanner mv. skal være av godkjent type og tydelig merket mht. hva de inneholder. Garasjeportene skal alltid holdes låst. Kontinuerlig eller jevnlig bruk av strøm til andre formål enn det som er normal i en garasje (garasjeportåpner, lys og lignende) er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

§ 12
Mislighold

Brudd på gjeldende vedtekter skal påtales av styret. Garasjeeier skal gis rimelig frist til å rette på forholdet. Ved gjentatte alvorlige brudd plikter styret å vurdere nødvendig reaksjonsform, herunder eventuell tvangsfravikelse.

§ 13
Endring av vedtekter

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 14
Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

Forretningsfører forestår den daglige drift av sameiets garasjeanlegg, sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra garasjeeierne og fører sameiets regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten. Forretningsfører har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

§ 15
Revisjon

Sameiets regnskap revideres av en revisor som velges av generalforsamling.

§ 16
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en garasjeeier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

§ 17
Oppløsning

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmer er for oppløsning.

HUSORDENSREGLER
For
HESTESKOEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på generalforsamling 04.04.2024

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

§1. Hensikt

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. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og ikke forekomme utenfor tidsrommet 07.00 – 19.00 på hverdager og 10.00 – 16.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved oppussing skal egen og tilstøtende oppganger varsles, både i Vibbo og ved skriftlig oppslag.

Risting/lufting av tøy og sengeklær må ikke forekomme fra vinduer og balkonger. Dette gjelder også i 1. etasje. Vask av trappeoppganger foregår regelmessig av boligsameiets eksterne renholder. Lister, dørkarmer, tak og vegger vaskes på dugnad av beboere i hver oppgang. Kjellergangene, gulv under trapp og fellesrommene vaskes av beboere ved behov og eller på dugnad.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.
Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Trappeoppgangen må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer, dette gjelder også sko etc. Det er mulig å benytte fellesbod/sportsrom i kjelleren til midlertidig plassering. Barnevogner plasseres på en slik måte at det blir mulig for renholdere å komme til, og slik at det ikke hindrer gjennomgang.

Det er ikke tillatt for barn å leke i oppgangen eller i kjelleren.
Fellesboder, bomberom eller tilfluktsrom skal ikke benyttes som lagringsplass eller søppelrom.
Fugler må ikke mates på fellesområdene (mus og rotteplager).

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres kastes i egen dedikert beholder lokaliserte hos Granåsen Boligsameie. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.
Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere brannfarlige væsker må aldri lagres i kjeller eller innendørs, men lagres forskriftsmessig. Gasslekkasjer og eksplosjoner kan forekomme. La gassbeholderen stå på balkongen.
Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Forandring på egen seksjon

Det er ikke tillat å koble opp ytterligere elektriske kabler/lamper i bodene. Ved ønske om endringer på det elektriske opplegget skal det innhentes godkjenning av styret.
Kun markiseduk godkjent av sameiet, må benyttes. Seksjonseiere er selv ansvarlige for vedlikehold og renhold.

§ 10. Motorvogn inne i sameiet er som utgangspunkt forbudt.

Det er ikke tillatt å kjøre bil eller annet motorkjøretøy inn til husene unntatt for ren nyttekjøring, invalide transport, syketransport, renovasjon eller lignende. Kun invalide- og syketransport må forekomme mellom kl. 2200 og kl. 0700, med unntak av avisbud. Parkering er ikke tillatt utenom de oppmerkede parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å hensette hengere, avskiltede biler eller andre kjøretøy på sameiets/fellesanleggets område.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Protokoll til årsmøte 2025 for HESTESKOEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990440395
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:30, Østerås skole i auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS v/Terje Sørhuus ble vedtatt som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble OBOS v/Terje Sørhuus foreslått. Protokollvitne velges på årsmøte., Som vite foreslås Joakim Majercsik
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap, årsrapporten tas til orientering.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes. Årsrapporten tas til etterretning. Årets resultat overføres konto for egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Sentralt brannvarslingsanlegg i leilighetene

Det ble i desember og januar installert nye branndetektorer i fellesarealene i sameiet. Alle oppganger, kjellere og tilgjengelige rom fikk nye detektorer. Totalt ble det montert 96 detektorer. Ajax systemet er i dag det beste systemet på markedet og er designet for å kunne utvides.
Brannvern er svært viktig i et boligsameie, dette vet Hesteskoen Boligsameie altfor godt da vi erfarte brann i en kjeller for noen få år tilbake.
Styret har forhandlet frem et svært fordelaktig tilbud for å få detektorer også inn i leilighetene. I tillegg til to detektorer inkluderer tilbudet også en avstillingsknapp til hver leilighet. Denne kan benyttes ved falsk alarm.
Styret foreslår at årsmøte vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen som detekterer røyk, varme og CO. Pris ferdig montert er ca. kr 4 190,- per leilighet. *(Vi er fremdeles i forhandlinger og har håp om at kostnaden vil bli enda lavere)*. Detektorene er vedlikeholdsfrie og har batteri som varer i 10 år. Det foreslås videre at hver seksjon dekker kostnaden og at dette blir lagt til felleskostnadene for juli.
Ved å installere detektorer i leilighetene vil Hesteskoen Boligsameie ha et komplett sentralt brannvarslingsanlegg. Hvert bygg (64, 66, 68 og 70) vil være en egen varslingssone. Anlegget kan om vi ønsker det også kobles opp mot brannvesenets operasjonssentral.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen Ajax som detekterer røyk, varme og CO. Hver seksjon dekker kostnaden selv og dette blir lagt til felleskostnadene for juli.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar

Det er i dag blitt vanlig å vedta godtgjørelse til det valgte styret for kommende periode. Det blir nedlagt en betydelig arbeidsinnsats av styret i løpet av året og det er naturlig at en godtgjørelse er avklart i forkant slik som alt annet arbeid. Hesteskoen Boligsameie gjorde denne endringen i fjor og det skal dermed vedtas honorar for kommende periode.

Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 280 000,- til intern fordeling. Godtgjørelsen kan utbetales kvartalsvis i perioden.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 settes til kr 280 000,- til intern fordeling. Godtgjørelsen kan utbetales forskuddsvis per kvartal etter avtale mellom styret og forretningsfører.

✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 576
HESTESKOEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HESTESKOEN 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.

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 18:30, Østerås skole i auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Til orientering

Garasjer

Det informeres om at det vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte vedrørende garasjeanlegget senere i 2025. Det legges opp til at det ordinære årsmøte omhandler sameiet generelt og tar for seg ordinære og lovpålagte saker, samt øvrige forslag fra styret og eventuelt beboere. Saken om garasjeanlegget kommer som egen sak på eget møte.

Oppfordring til å benytte sameiets gangveier

Styret har blitt kontaktet med ønske om å oppfordre beboere i sameiet til å benytte de asfalterte gangveiene i sameiet og ikke krysse over plenområdet. Dette gjelder spesielt plenen foran 66 og 68. Beboere i 1 etasje kan oppleve det sjenerende når folk går tett på. Lek og aktiviteter på plenen er selvfølgelig velkomment, men fint om gangveiene benyttes når man kun skal til og fra leiligheten. De som har hjemmehjelp beds også om å gjøre dem oppmerksom på dette.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Sentralt brannvarslingsanlegg i leilighetene
7. Fastsettelse av honorar

Med vennlig hilsen,
Styret i HESTESKOEN 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.

Forslag til vedtak

OBOS v/Terje Sørhuus ble vedtatt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/Terje Sørhuus foreslått. Protokollvitne velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning HBS 2025.-.pdf
2. Årsregnskap 2024-.pdf
3. Revisjonsberetning 2024-.pdf

Sak 6

Sentralt brannvarslingsanlegg i leilighetene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det ble i desember og januar installert nye branndetektorer i fellesarealene i sameiet. Alle oppganger, kjellere og tilgjengelige rom fikk nye detektorer. Totalt ble det montert 96 detektorer. Ajax systemet er i dag det beste systemet på markedet og er designet for å kunne utvides.
Brannvern er svært viktig i et boligsameie, dette vet Hesteskoen Boligsameie altfor godt da vi erfarte brann i en kjeller for noen få år tilbake.
Styret har forhandlet frem et svært fordelaktig tilbud for å få detektorer også inn i leilighetene. I tillegg til to detektorer inkluderer tilbudet også en avstillingsknapp til hver leilighet. Denne kan benyttes ved falsk alarm.
Styret foreslår at årsmøte vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen som detekterer røyk,

varme og CO. Pris ferdig montert er ca. kr 4 190,- per leilighet. *(Vi er fremdeles i forhandlinger og har håp om at kostnaden vil bli enda lavere)*. Detektorene er vedlikeholdsfrie og har batteri som varer i 10 år. Det foreslås videre at hver seksjon dekker kostnaden og at dette blir lagt til felleskostnadene for juli.
Ved å installere detektorer i leilighetene vil Hesteskoen Boligsameie ha et komplett sentralt brannvarslingsanlegg. Hvert bygg (64, 66, 68 og 70) vil være en egen varslingssone. Anlegget kan om vi ønsker det også kobles opp mot brannvesenets operasjonssentral.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen Ajax som detekterer røyk, varme og CO. Hver seksjon dekker kostnaden selv og dette blir lagt til felleskostnadene for juli.

Sak 7

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er i dag blitt vanlig å vedta godtgjørelse til det valgte styret for kommende periode. Det blir nedlagt en betydelig arbeidsinnsats av styret i løpet av året og det er naturlig at en godtgjørelse er avklart i forkant slik som alt annet arbeid. Hesteskoen Boligsameie gjorde denne endringen i fjor og det skal dermed vedtas honorar for kommende periode.

Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 280 000,- til intern fordeling. Godtgjørelsen kan utbetales kvartalsvis i perioden.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 settes til kr 280 000,- til intern fordeling. Godtgjørelsen kan utbetales forskuddsvis per kvartal etter avtale mellom styret og forretningsfører.

Hesteskoen Boligsameie - Styrets årsberetning for 2024/2025

1. **Tillitsvalgte**
   Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Carl Philip Schanke Monsen
Styremedlemmer:	Tobias Borthen
	Nora Bjørkman Hodt
	Ingvild Lid Kvaale

2. **Forretningsførsel og revisjon**
   Forretningsfører har i 2024 vært OBOS Eiendomsforvaltning
   Sameiets revisor er BDO.

3. **Bygninger**
   Hesteskoen Boligsameie gnr 21 bnr 565, består av 80 eierseksjoner fordelt på 4 bygninger med 10 oppganger. Hesteskoen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990440395 og ligger i BÆRUM kommune

   Forsikringer
   Sameiet er forsikret hos Protector Forsikring.

4. **Årsoppgave**
   Sameierne har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven må tas vare på og sjekkes mot skattemeldingen.

5. **Styremøter**
   Det er siden ordinært årsmøte i 2024 avholdt 9 styremøter hvor en rekke saker har vært behandlet, se redegjørelse om styrets arbeid i pkt 9. Utover dette snakker styret sammen ved behov.
   I tillegg er det avholdt en rekke møter med Telenor, ABVK, Abicon Elektro og andre samarbeidspartnere.

6. **Likestilling**
   Styret består i dag av 2 kvinner og 2 menn. Valgkomiteen/Styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

7. **Overdragelser**
   Det er i perioden gjennomført 6 overdragelser av leiligheter.

8. **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.

9. Styrets arbeid

Dette er en orientering om sakene styret har gjennomført i året som er gått, samt saker vi jobber med i dag.

2024 har vært preget av stor aktivitet for styret i sameiet. Som vi redegjorde for ovenfor sameiet i fjor opplevde vi store utfordringer i forbindelse med oppsigelsen av sameiets tidligere forretningsfører, Boalliansen. Dessverre og utrolig nok har dette fortsatt i 2024 og 2025. Vi opplever at Boalliansen fakturerer oss for en rekke forskjellige ting, til tross for at sameiet sluttet å bruke deres tjenester og sa dem opp høsten 2023. Ingen av de feilsendte fakturaene har blitt betalt, men styret har brukt svært mye tid på å rydde i dette. Boalliansen erkjenner at de gjør feil, men skylder på sine datasystemer. Det er urovekkende at et regnskapsførerselskap gjør slike feil, og om dette fortsetter ser vi ingen annen løsning enn å melde dem inn til finanstilsynet.

2024 er det første hele året med OBOS som forretningsfører og Vibbo som kommunikasjonsplattform. Styret har fått svært mange positive tilbakemeldinger på dette, og det er gledelig å se at tilnærmet alle beboere nå benytter Vibbo. Styret vil fortsette å utvikle plattformen med nye temaer og aktivt benytte den til å holde sameiet oppdatert.

Henting av begge pappcontainerne ble i fjor økt til hver fjortende dag etter flere år med stadig tette innkast. Vi kan nå konstatere at tiltaket hadde ønsket effekt og styret har ikke fått meldinger om utfordringer med pappen etter at dette ble iverksatt.

Økonomi

Gjelden til sameiet er reforhandlet fra tre lån med ulik løpetid i Handelsbanken, til ett lån i OBOS-banken. Dette ble redegjort for i styrets årsberetning i fjor, men da det er en del av regnskapsåret 2024 er det naturlig å nevne det nå også. Dette fremkommer også av regnskapet i eget vedlegg.
Vi betaler nå hardt ned på gjelden, og løpetiden ble kortet ned på det lengste med 6 år. Gjelden vil nå være nedbetalt i 2030 mot tidligere 2036. Øvrige vilkår ble også forhandlet på og vi fikk en ny rente på nom. 7.2 %.
Denne refinansieringen sparte sameiet for svært mye penger og tilsammen vil dette utgjøre en total besparelse på rundt 2.2 millioner kroner.

En del av sameiets egenkapital er plassert på en Nibor90 konto. Dette er en type høyrente konto som gir en fornuftig avkastning på midler sameiet ikke skal benytte i umiddelbar fremtid.

Etablering av ladestasjoner
Hesteskoen Boligsameie fester en felles tomt med vår nærmeste nabo, Granåsen Boligsameie. Området til de to sameiene er det hensiktsmessig å se under ett. I fjor ble Hesteskoen Boligsameie sin styreleder valgt inn som styreleder i Granåsen Boligsameie også. Dette har naturlig nok ført til at samarbeidet mellom de to styrene i sameiene nå er betydelig tettere. Ett eksempel er etableringen av ladere for elbil som kom på plass i fjor sommer. Dette er også et av de prosjektene styret har brukt mest tid på i året som har gått. Det var gledelig at vi endelig kunne få landet en felles avgjørelse å få iverksatt etableringen av seks nye felles ladestasjoner. Ekstra gledelig er det å se at disse stasjonene nå blir godt benyttet av beboere i de to sameiene, og vi i styret er kjent med at en rekke beboere har gått til innkjøp av elbil som en direkte følge av de nye ladestasjonene. Det at vi nå kan tilby lading for elbiler (som vi forøvrig var lovpålagt) medfører også at samtlige leiligheter øker sin markedsverdi. Så må det nevnes at det var en del innkjøringsproblemer i starten dessverre, men dette ble løst i løpet av høsten og alt fungerer nå utmerket.

Nullstilling av grøntanlegget
Høstens store prosjekt for Hesteskoen var nullstilling av grøntanlegget. Bed og busker langs fasadene hadde fått vokse fritt i mange år og det var nødvendig å gå kraftig til verks. I over tre uker hadde vi anleggsgartnere som luket, stelte og beskjærte bed og busker hos oss. I tillegg til at fasadene ser bedre ut var dette også en direkte anbefaling fra skadedyrfirmaet sameiet benytter.

Nå til våren vil bedene få nye blomster og ny kantstein. Kantsteinen langs bedene og fasadene i dag er de fleste steder fullstendig ødelagt og må skiftes ut. Dette vil løfte helhetsinntrykket av sameiet og området vårt og forhåpentligvis være til stor glede for alle beboere.

I fjor sommer ble komposthaugen i hjørnet mellom 66 og 68 fjernet og det ble sådd med plen. Komposten var svært skjemmende og godt å få bort. Noen benyttet komposten også til et sted å kaste søppel. Det gjenstår noe opprydning langs gjerde som vil bli tatt nå før sommeren.

Granåsen Boligsameie har også nullstilt sitt grøntanlegg og i samarbeid ble øya foran garasjene ved innkjøringen også ryddet.

Nytt brannvarslingsanlegg
I desember og januar ble et nytt moderne brannvarslingsanlegg montert i fellesarealene og tekniske rom. Systemet heter Ajax og er et testvinnende brannvarslingsanlegg. Ajax oppfyller standardene EN 14604 og EN 50291. Det er i tillegg godkjent iht. TEK17. Dette vil øke brannsikkerheten betydelig i sameiet vårt. Som det fremkommer av agendaen til årets årsmøte legger styret frem forslag om å

inkludere leilighetene i sameiet og dermed oppnå et komplett sentralt brannvarslingsanlegg for sameiet.

Ny avtale for TV og internett
Styret la i fjor ned svært mye tid i forhandlingene for en ny avtale av leveranse av TV og internettjenester. Etter en grundig vurdering har vi valgt å gå videre med Telenor. Forhandlingene av ny avtale var krevende og det ble gjennomført mange møter i fjor høst. Via sameiets styreleder har vi forhandlet på vegne av fire sameier som til sammen utgjør 320 leiligheter. Dette medførte at vi kunne presse de ulike tilbyderne både på pris og innhold. Totalt sett er dette en svært ettertraktet avtale for leverandørene og de har derfor strukket seg langt.
Ny fiberkabel har i disse dager blitt gravd ned og installasjonen i leilighetene vil gjennomføres i mai måned.

Markiser
I henhold til vedtak fattet på årsmøte i 2019 og 2020 er nå alle markiser i sameiet skiftet ut. De siste ble tatt nå i mars. Styret har måttet bruke en del tid og ressurser på å følge opp at dette ble gjort.

Ny utendørs vannkraner og stoppekraner i kjelleren.
Det ble i fjor avdekket et par vannlekkasjer i rørene som forsyner utekranene. I den forbindelse ble det også avdekket at noen av kranene ikke lot seg stenge helt av. Alle kraner ble skiftet til nye moderne frostsikre kraner. Videre ble alle stoppekraner i kjelleren oppgradert til nye.

Oppsummert
Det er fire store prosjekter som har preget det siste året for styret.
Ladeanlegg for elbiler, nullstilling av grøntanlegget, installasjon av brannvarslingsanlegg og ny avtale med Telenor. I tillegg har implementeringen av Vibbo, styrerommet og ny forretningsfører preget styrets arbeid.

Styret har til en hver tid et stort fokus på økonomi og kostnader. Vi jobber til en hver tid for å få mest mulig igjen for hver krone av fellesskapets midler. Styret reforhandler i disse dager sameiets forsikring, dette er en pågående prosess og i skrivende stund er det ikke landet en avtale, men vi kan allerede nå si at vi vil oppnå en besparelse fra dagens avtale på over kr 80 000,- per år i premie.
Styret har som utgangspunkt og til en hver tid ha rundt to millioner i likvide midler. Dette vurderer vi som en fornuftig strategi sett opp mot sameiets størrelse, alder og vedlikeholdsbehov. Det ligger dermed mye arbeid bak å få gjennomført prosjektene vi nå har redegjort for, samtidig som gjelden betales hardt ned og uten å bruke opp egenkapitalen. Inn i 2024 hadde vi noe mer midler på bok og styret valgte derfor å iverksette flere av prosjektene. Alle de større prosjektene som ble gjennomført i fjor er også en-gangs investeringer med langsiktige perspektiv.

Styret har et fokus på å være transparente når det kommer til bruk av fellesskapets midler og vil her sette opp kostnaden for de fire store prosjektene som har blitt gjennomført det siste året.

Kostnaden for de ulike prosjektene er som følger:
Ladestasjonene Hesteskoen Boligsameie sin andel kr 178 125,-.
Nullstilling av grøntanlegget kr 119 166,-.
Fjerning av komposthaug kr 41 375,-.
Brannvarslingsanlegg til fellesarealene kr 201 625,-.

Alle tillitsvalgte i Hesteskoen Boligsameie har også hatt en felles middag med alle tillitsvalgte i Granåsen Boligsameie til en kostnad av kr 7 236,-.

Det utarbeides i disse dager en tilstandsrapport over sameiets tekniske tilstand. Denne vil foreligge i løpet av april.

Oversikt over styrets arbeid.
Listen er ikke uttømmende.

- Utrykning og oppfølging av brannvesenet etter melding om røyk i 64A.
- Utrykning og oppfølging av brannvesenet etter melding om røyk i 68A.
- Byttet navn på en rekke ringeklokker.
- Kjøpt inn nye frostsikre hageslanger til alle utekranene.
- Skiftet ut defekte lamper i oppganger.
- Installert mobilnøkkel i alle oppgangsdører.
- Skiftet utelys ved avfallsanlegget.
- Kjøpt inn nye kasser med grus som står ved portene.
- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg.
- Det er hentet inn og distribuert tilbud på markiser og dukskift.
- Nytt lys ved innkjøringen ved garasjene.
- Informasjon og meldinger er løpende lagt ut på sameiets nyhetssider.
- Daglig besvares e-post og meldinger på Vibbo.
- Opprettet budsjett for 2025 sammen med forretningsfører.
- Handlet inn ny vimpel til flaggstangen.
- Forberedelser til årsmøtet 2025.
- Det er installert nye dørpumper på noen av kjellerdørene.
- Organisert dugnader.
- Organisert julemarkering.
- Kjøpt inn deler og reparert julelysene.
- Det er skiftet sand i sandkassen.
- Alle inntaksfilter på vanninntak er skiftet. Dette blir nå gjort hvert år.
- To forsikringssaker tilknyttet vannlekkasje er fulgt opp.
- Det er gjennomført service og rens av alle pipeviftene.

- Det er kjøpt inn og montert ny pipevifte i 66A.
- Det har blitt gjennomført en rekke befaringer av sameiets grøntområder sammen med ABVK.
- Befaring av lekeplassen for årlig godkjenning av SKAN.
- Bestilt måking/skraping og grusing etter behov i vinter.
- Bestilt slamsuging av overvannskum i vinter.
- Fulgt opp utleie av parkeringsplasser på nedre plan.
- Fulgt opp el-avvik i kjellere og utbedret i samråd med elektriker.

Oppgaver vi jobber med

I 2025 ser vi for oss å prioritere bedene med nye blomster og kantstein, samt området rundt 64 iht. til tidligere femårsplan og nødvendig vedlikehold.
Utover dette er det saken rundt garasjene som vil kreve mye tid og som både styret i Hesteskoen og Granåsen ønsker å få en konklusjon på inneværende år.
Dette vil bli lagt frem på felles informasjonsmøte/ekstraordinære årsmøter.

- Gjennomgang og reforhandling av alle avtaler.
- Kartlegge teknisk tilstand for sameiet – på bakgrunn av analysen utarbeides det en vedlikeholdsplan for årene fremover.
- Nye garasjer – i samarbeid med GBS og GGL.
- Oppdatering og videreutvikling av styrerommet og Vibbo.
- Oppgradere uteområdene.
- En stor anbudsprosess på nytt låssystem i samarbeid med flere sameier. Tilsvarende prosess som Telenor avtalen.

10. Diverse

Styret minner om at informasjon fra styret samt årsmøtepapirer og referat vil være elektronisk. Det er derfor viktig at den enkelte seksjonseier sørger for at kontaktinformasjonen på VIBBO til enhver tid er riktig. Her må også alle medboere og eventuelle leietakere registreres, dette gjøres av seksjonseier.

E-post til styret er hesteskoenbs@styrerommet.no. Styret tilstreber å lese all e-post hver dag. All e-post besvares fortløpende og arkiveres i mapper etter tema. Det samme gjelder meldinger på Vibbo. En viktig grunn til å ha felles e-post som kommunikasjonskanal er dokumentasjon på styrets arbeid samt informasjonsflyt i styret, så alle er oppdatert om pågående saker. Direkte telefonkontakt til styremedlemmer skal derfor unngås i størst mulig grad.

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 leses av i budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes vedlikeholdsprosjekter og investering i infrastruktur som ikke var budsjettert. Noe av kostnaden er tilbakeført da investeringen er gjort i samarbeid med nabosameiet. Refusjonen fremkommer i posten andre inntekter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot konto for egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Vann- og avløpsavgiften økes.

Forsikring

Sameiet er i prosess med å reforhandle forsikringen. Det er lagt inn en lavere premie i budsjettet, men denne vil sannsynligvis gå ytterligere ned når forhandlingene er ferdig.

Lån

Hesteskoen Boligsameie har lån i OBOS-banken.
Tidligere lån i Handelsbanken er refinansiert i ett lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.
Avdrag er ikke hensyntatt i budsjettert resultat.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene økes med 3,6 prosent fra og med juni 2025.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1500864. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Valg

Det er i år ingen som er på valg i Hesteskoen Boligsameie.

Alle tillitsvalgte i styret og valgkomiteen er valgt frem til 2026.

Iht. vedtektene skal styret bestå av 3-4 medlemmer. Dagens sammensetning er i tråd med vedtektene og samarbeidet internt i styret fungerer svært godt. Den ulike kompetanse medlemmene besitter gir et godt utgangspunkt for videre forvaltning av sameiet.

Valgkomiteen ser dermed ingen grunn til å innstille på noe annet enn at dagens sammensetning fortsetter det gode arbeidet de er i gang med.

På vegne av valgkomiteen.

Henriette Waage

Csaba Horváth

HESTESKOEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 440 395, KUNDENR. 576

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 626 332	4 537 094	4 633 000	4 720 000
Ladeinntekter EL-bil		19 428	0	0	20 000
Andre inntekter	3	327 715	39 983	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 973 475**	**4 577 077**	**4 733 000**	**4 840 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-55 368	-58 267	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-392 500	-150 000	-250 000	-272 000
Revisjonshonorar	6	-21 460	-18 125	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-110 000	-119 244	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-21 606	-81 987	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 027 635	-234 955	-242 000	-242 000
Forsikringer		-327 379	-327 379	-328 000	-305 000
Festeavgift		-328 406	-328 406	-328 000	-328 000
Kommunale avgifter	9	-770 383	-694 162	-772 000	-891 000
Energi/fyring		-126 920	-99 980	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-415 040	-397 440	-402 000	-354 000
Andre driftskostnader	10	-395 314	-553 203	-445 500	-463 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 992 011**	**-3 063 147**	**-3 066 500**	**-3 161 000**
DRIFTSRESULTAT		**981 464**	**1 513 930**	**1 666 500**	**1 679 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 359	43 751	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-539 933	-526 787	-533 000	-471 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-452 574**	**-483 036**	**-532 000**	**-470 000**
ÅRSRESULTAT		**528 890**	**1 030 894**	**1 134 500**	**1 209 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		528 890			

Transaksjon 09222115557542448663 Signert CPSM, NBH, TB, ILK

HESTESKOEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 440 395, KUNDENR. 576

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		**300**	**300**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		319 941	48 489
Forskuddsbetalte kostnader		2 043	254 921
Driftskonto OBOS-banken		441 056	1 007 571
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 150	0
Sparekonto OBOS-banken		214 194	0
Sparekonto OBOS-banken II		1 567 299	0
Innestående i andre banker		0	1 591 753
SUM OMLØPSMIDLER		**2 560 683**	**2 902 734**
SUM EIENDELER		**2 560 983**	**2 903 034**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 827 886	-5 356 776
SUM EGENKAPITAL		**-4 827 886**	**-5 356 776**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 915 364	7 726 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 915 364**	**7 726 022**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 008	0
Leverandørgjeld		395 841	485 215
Skyldige offentlige avgifter	16	23 321	448
Påløpte renter		2 721	31 198
Annen kortsiktig gjeld	17	19 614	16 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		**473 505**	**533 788**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 560 983**	**2 903 034**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 05.03.2025
Styret i Hesteskoen Boligsameie

Carl Philip Schanke Monsen Nora Bjørkman Hodt Tobias Borthen

Ingvild Lid Kvaale

Transaksjon 09222115557542448663 Signert CPSM, NBH, TB, ILK

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	2 815 680
Lånekostnad	1 208 352
Felleskostnader likt	402 240
Lånekostnad brøkdelt	172 560
Parkering	27 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 626 332**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon kostnader Granåsen Boligsameie	327 715
SUM ANDRE INNTEKTER	**327 715**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-55 368
SUM PERSONALKOSTNADER	**-55 368**

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.

Transaksjon 09222115557542448663 Signert CPSM, NBH, TB, ILK

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 392 500.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 7 236, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 460.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 276
Andre konsulenthonorarer (Boalliansen)	-4 330
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 606**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 913
Drift/vedlikehold VVS	-119 914
Drift/vedlikehold elektro	-320 108
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-392 908
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-29 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-141 469
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 510
Kostnader dugnader	-5 721
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 027 635**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-542 586
Feieavgift	-8 778
Renovasjonsavgift	-219 019
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-770 383**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-49 498
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 135
Håndverktøy	-9 648
Vaktmestertjenester	-22 763
Renhold ved firmaer	-127 801
Snørydding	-135 863
Andre fremmede tjenester	-7 674
Trykksaker	-11
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 236
Andre kontorkostnader	-903
Telefon u/mva	-482
Porto	-150
Kontingenter	-5 517

Transaksjon 09222115557542448663 Signert CPSM, NBH, TB, ILK

Bank- og kortgebyr	-3 312
Øreavrunding	1

Transaksjon 09222115557542448663 Signert CPSM, NBH, TB, ILK

Velferdskostnader	-10 323
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-395 314**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 920
Renter bank	66 546
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	893
SUM FINANSINNTEKTER	**87 359**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-538 501
Renter på leverandørgjeld	-1 433
SUM FINANSKOSTNADER	**-539 933**

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andel i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-4 827 886
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-4 827 886**

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Transaksjon 09222115557542448663 Signert CPSM, NBH, TB, ILK

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	781 195	
Nedbetalt i år	5 218 805	
		0
Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2017	-1 389 108	
Nedbetalt tidligere	551 700	
Nedbetalt i år	-837 408	
		0
Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	330 191	
Nedbetalt i år	1 669 809	
		0
OBOS Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2024	-7 718 754	
Nedbetalt i år	803 390	
		-6 915 364
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 915 364**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 150
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 171
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-23 321**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-19 614
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-19 614**

Transaksjon 09222115557542448663 Signert CPSM, NBH, TB, ILK

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HESTESKOEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HESTESKOEN 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7DUT6-3PE1V-QPXCM-DAOVZ-3M4SP-HATAA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-27 15:39:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7DUT6-3PE1V-QPXCM-DAOVZ-3M4SP-HATAA

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 576 **Selskapsnavn:** HESTESKOEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

Utskriftsdato: 22.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	565	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Granåsen 64A, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 344 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965230 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965230)
Navn	HOSLE IV
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.02.1967	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8776/1965230.pdf	
Delarealer	**Delareal**	240 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	8 104 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse

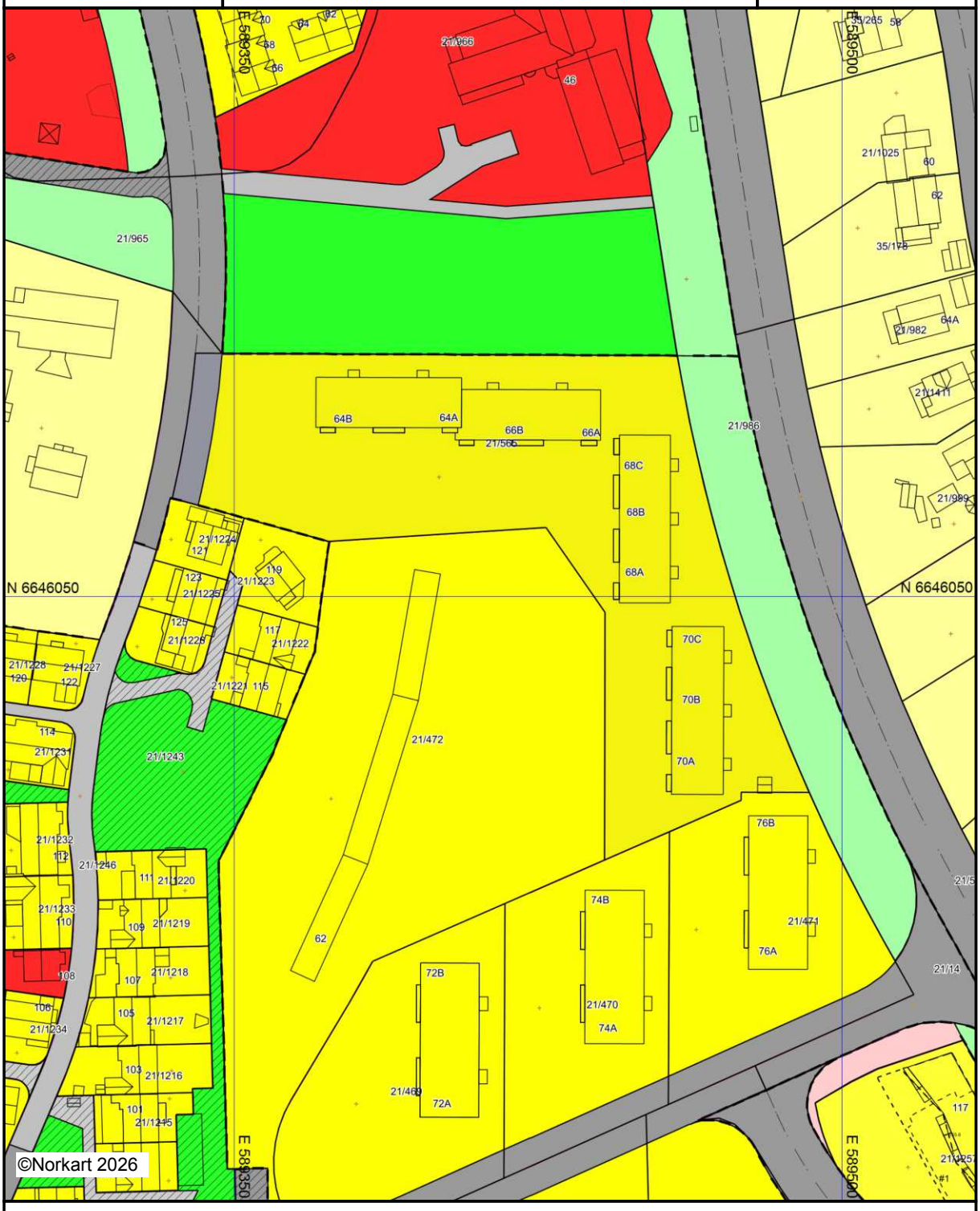
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/565/0/16
Adresse: Granåsen 64A
Dato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, blokker
- Institusjon

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Gang- og sykkelveg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

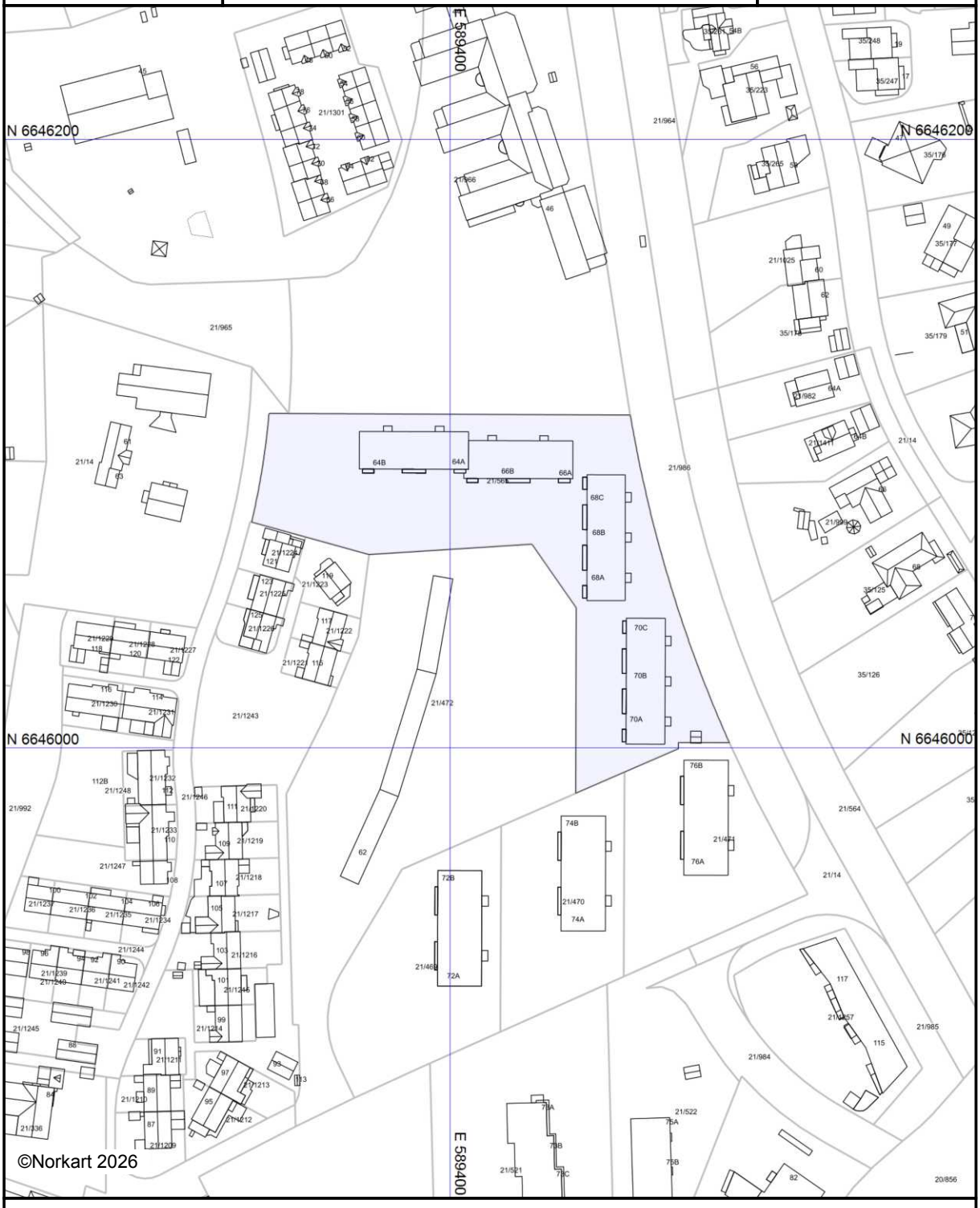
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/565/0/16
Adresse: Granåsen 64A
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

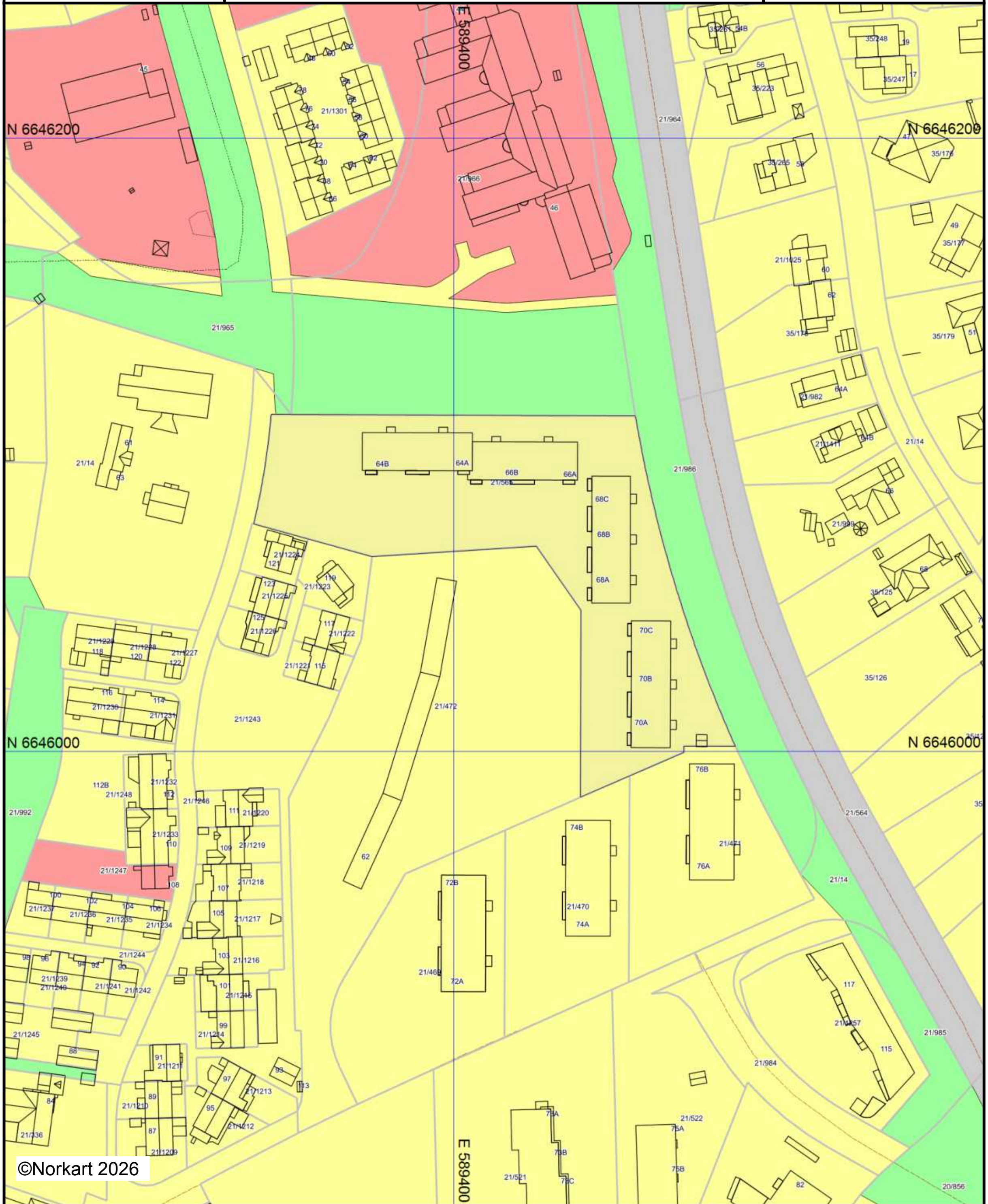
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/565/0/16
Adresse: Granåsen 64A
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:2000

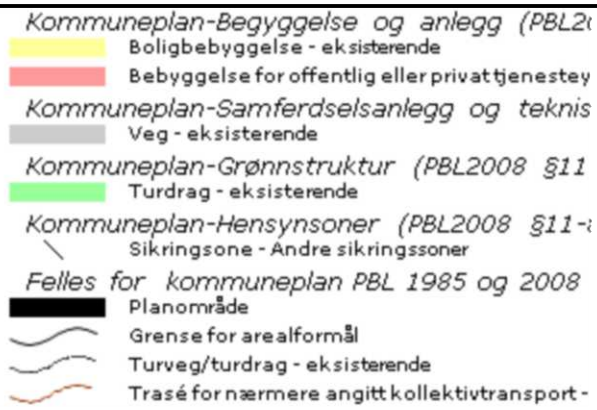
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



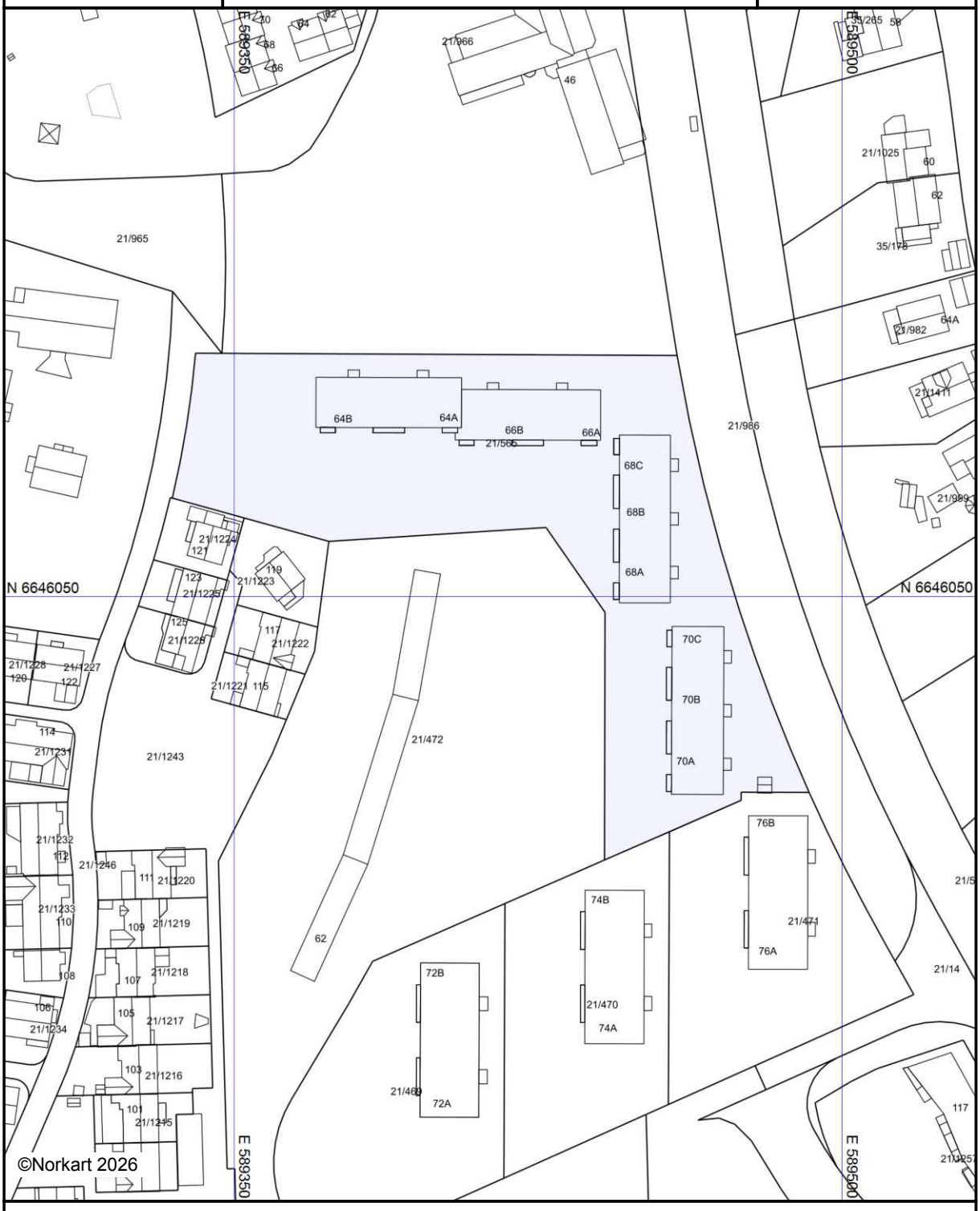
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/565/0/16
Adresse: Granåsen 64A
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

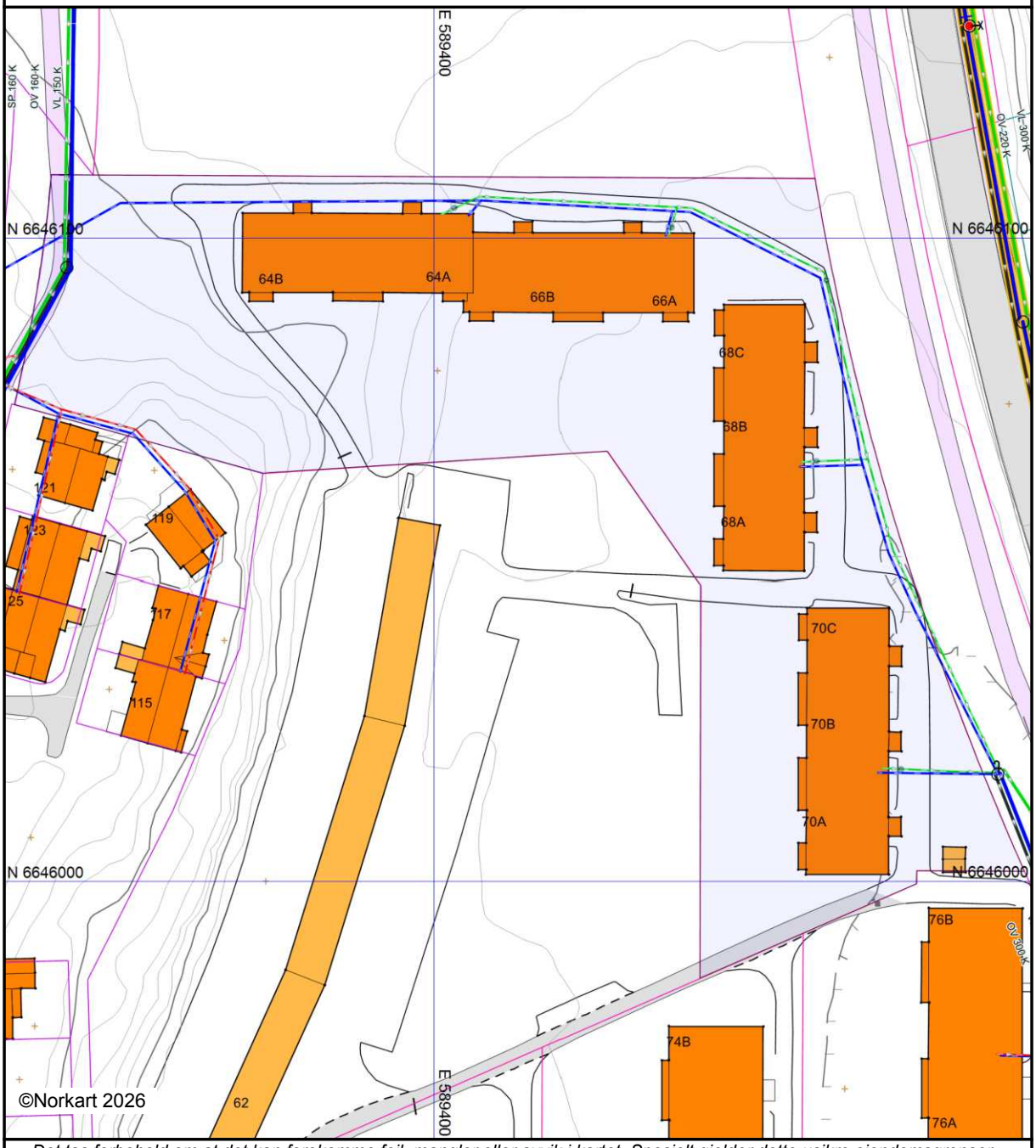
Eiendom: 21/565/0/16
Adresse: Granåsen 64A
Dato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

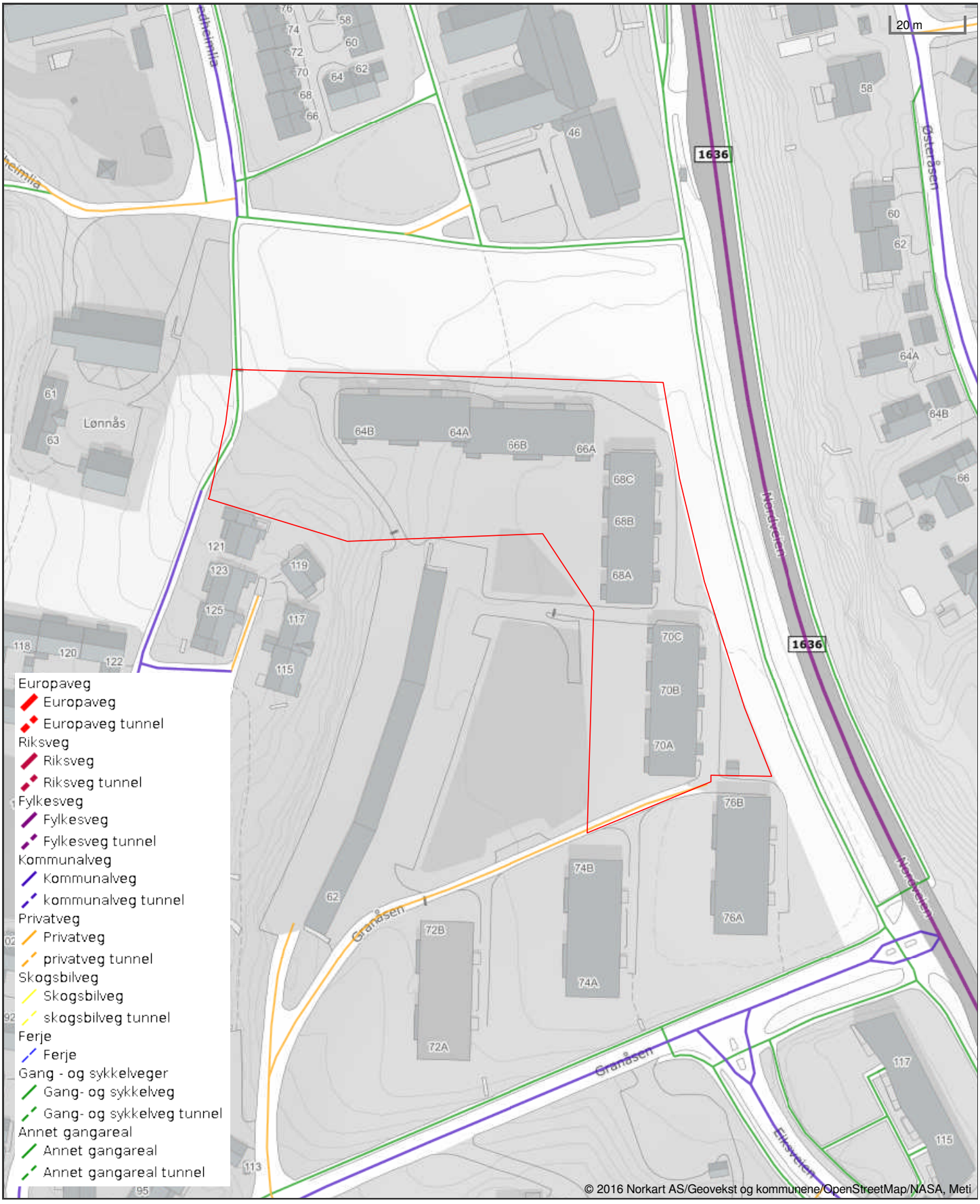
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 22.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 21/565//



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

670-66, SS/AF.

Ing. [illegible] Holt
St. Olavs gt. 21 C
OSLO

Brekke og Holt A/S
St. Olavs gt. 21 C
OSLO 1

Gnr. 21, bnr. 567, parsell 160 C.

Vi viser til Deres brev av 3. des 1968 med søknad om innflytningstillatelse for boligblokk på ovennevnte eiendom.

1. Terrenget må skaffes fall fra bygningen.
2. Tilfluktsrommene må istandsettes forskriftsmessig.
3. Det må sendes inn et forslag til avgrensning mellom balkong og tak på blokk F, som anvist på stedet.
4. Det må støpes bunn i stakelukene.
5. Det må spekkes rundt beslag på taket og pipebeslag.

./. Gjenpart av brannvesenets uttalelse av 3. februar 1969. vedlegges.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte mangler blir rettet innen 1. mai 1969.

Når manglene er rettet må bygningskontrollen varsles til nybesiktigelse.

For bygningssjefen
Sverre Ekramrud
e.f.

Granåsen 64A

Nabolaget Lønnås - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lønnås bo- og behandlingssenter Linje 212	3 min 0.2 km
Østerås Linje 2	9 min 0.8 km
Sollerud Linje 13	11 min 4.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.5 km

BARNEHAGER

Lønnås barnehage (1-5 år) 104 barn	4 min 0.2 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (... 12 barn	8 min 0.7 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Østerås	8 min
Rema 1000 Lijordet	10 min

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

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	8 min
Vitusapotek Østerås	8 min
Østerås Vinmonopol	8 min

SPORT

Lønnås balløkke	2 min
Ekornåsen balløkke	8 min
Fresh Fitness Østerås	8 min
Østerås Treningssenter	8 min

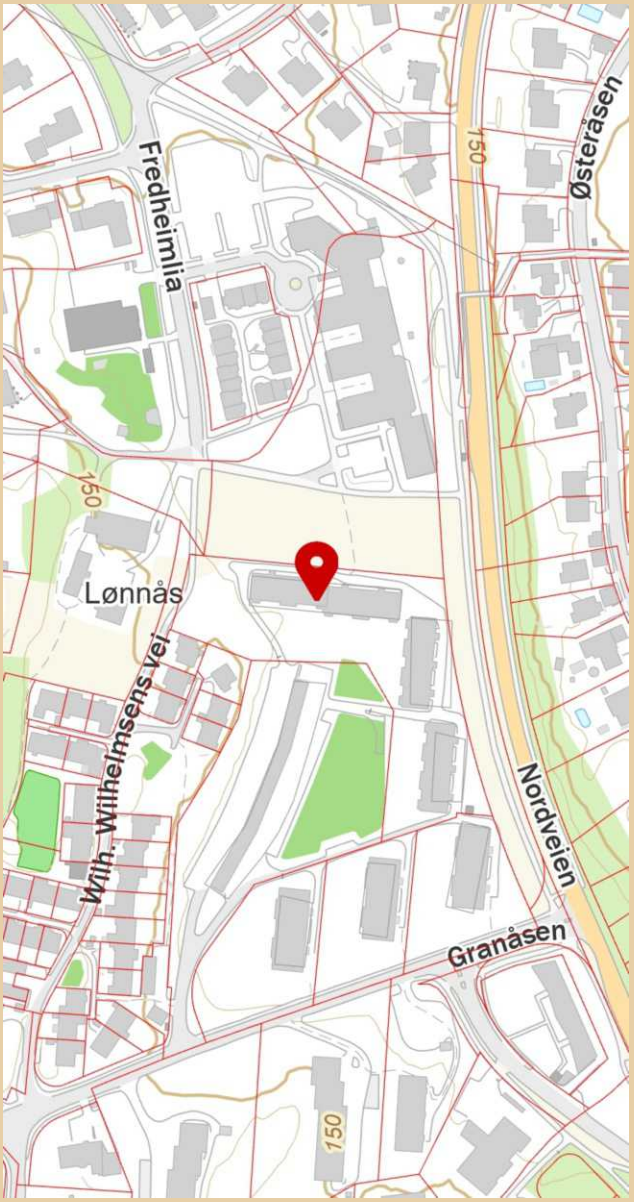
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Granåsen 64A, 1362 Hosle
Gnr. 21, Bnr. 565, Snr. 16, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260021

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

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

E-post: stian.holmen-jensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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