



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 979 567  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HUNDSUND 6 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 913979567

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 899 750	2 654 866
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 899 750</b>	<b>2 654 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		2 623 587	2 507 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 692 047</b>	<b>2 564 741</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>207 703</b>	<b>90 125</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 992	22 908
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 992</b>	<b>22 908</b>
Annen finanskostnad		15 155	20 781
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 155</b>	<b>20 781</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 837</b>	<b>2 127</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>226 540</b>	<b>92 252</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>226 540</b>	<b>92 252</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>226 540</b>	<b>92 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 540	92 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>226 540</b>	<b>92 252</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 892	33 659
Andre fordringer			59 828
Sum fordringer		18 892	93 487
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		648 634	566 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		648 634	566 354
Sum omløpsmidler		667 526	659 841
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>667 526</b>	<b>659 841</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		531 663	305 123
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>531 663</b>	<b>305 123</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>531 663</b>	<b>305 123</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			232 425
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>232 425</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>232 425</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 596
Leverandørgjeld		122 832	17 599
Annen kortsiktig gjeld		13 031	103 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 863</b>	<b>122 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>135 863</b>	<b>354 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>667 526</b>	<b>659 841</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 435460

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 979 567  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HUNDSUND 6 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 913 979 567  
HUNDSUND 6 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 899 750	2 654 866
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 899 750</b>	<b>2 654 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		2 623 587	2 507 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 692 047</b>	<b>2 564 741</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>207 703</b>	<b>90 125</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 992	22 908
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 992</b>	<b>22 908</b>
Annen finanskostnad		15 155	20 781
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 155</b>	<b>20 781</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 837</b>	<b>2 127</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>226 540</b>	<b>92 252</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>226 540</b>	<b>92 252</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>226 540</b>	<b>92 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 540	92 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>226 540</b>	<b>92 252</b>



Organisasjonsnr: 913 979 567  
HUNDSUND 6 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 18 892 33 659  
Andre fordringer 59 828  
Sum fordringer 18 892 93 487

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 648 634 566 354  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 648 634 566 354

Sum omløpsmidler 667 526 659 841

SUM EIENDELER 667 526 659 841

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 531 663 305 123  
Sum opptjent egenkapital 531 663 305 123



<b>Sum egenkapital</b>	<b>531 663</b>	<b>305 123</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		232 425
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>232 425</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>232 425</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 596
Leverandørgjeld	122 832	17 599
Annen kortsiktig gjeld	13 031	103 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>135 863</b>	<b>122 294</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>135 863</b>	<b>354 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>667 526</b>	<b>659 841</b>



Organisasjonsnr: 913 979 567  
HUNDSUND 6 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7385

HUNDSUND 6 BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i HUNDSUND 6 BOLIGSAMEIE

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 18:00 og lukker 9. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7385>

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 19:00 , Hundsund Ungdomsskole, Auditorium B.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Beboermøte

Det vil bli avholdt et beboermøte på Hundsund Ungdomsskole den 6. mai klokken 19:00 hvor beboerne har mulighet til å stille spørsmål til styret rundt styrets arbeid og sakene i årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Ekstraordinær innbetaling
8. Beredskapslager /vann
9. Ikke nødvendig med container



Med vennlig hilsen,  
Styret i HUNDSUND 6 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  
Henrik Hedenstad Breivik er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Åsmund Knutsen og Lars Kaasa er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 7385 Årsrapport 2024.pdf
2. 7385 Årsregnskap 2024.pdf
3. 7385 Hundsund 6 Boligsameie.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60000

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Sameiets vedtekter sier følgende om valg av tillitsvalgte og styret:

#### § 10 Styret

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sit oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke eter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret kan gjennomføre pålegg git av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig fertall.



Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uanset må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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.

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

## Innstilling

Styremedlem Anne Dahl er ikke på valg da hun er valgt frem til 2026.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inge Zeiner

Inge har bred erfaring innen næringslivet og styrevirksomhet med erfaring som leder og medlem i ulike bransjer. Han vil bringe verdifull kompetanse til bordet i driften av vårt sameie.

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Eivind Carstens

Eivind er en erfaren sameier som har bodd i sameiet siden 2014. Hans kompetanse vil være et godt bidrag til styret.

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Jostein Kolbu

Jostein har svært godt kjenskap til vårt sameie og har bred kompetanse innenfor mange fagfelt.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Arnesen
- Harald Sagen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Åsmund Knudsen
- Terje Mår



Sak 7

## Ekstraordinær innbetaling

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det gjøres en ekstraordinær innbetaling for bruk til vedlikehold av sameiet på 300000kr fordelt på sameiebrøk. Innbetalingen gjøres fordelt over to betalinger.

Hovedårsaken til økningen og motivasjonen bak den ekstraordinære innbetalingen er den utarbeidede vedlikeholdsplanen for sameiet. Se vedlegg.

Innkrevningene vil bli brukt til vedlikehold av sameiet.

Spørsmål til vedlikeholdsplanen bes fremmes styret i forkant av beboermøtet slik at vi kan forberede svarene.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne den ekstraordinære innbetalingen

### Forslag til vedtak

Ekstraordinær innbetaling godkjennes

### Vedlegg

4. Vedlikeholdsplan Hundsund 6 rev01.pdf

Sak 8

## Beredskapslager /vann

Forslag fremmet av:  
Linn Dahl

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Fylle f.eks. 20 store tanker med vann , og legge dem under trappen ved heisen i garasjen , 10 ved hver trapp.

Alle må sørge for vann til egen beredskap, men det kan være lurt med noe ekstra.

### Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til innkjøp av vannkanner og disponering av fellesarealet til oppbevaring av disse.



Sak 9

### **Ikke nødvendig med container**

Forslag fremmet av:

Linn Dahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det koster ca 10000 kr å leie container. Det medfører også endel forberedelser å få den satt opp i Lilleruts vei. Er det helt nødvendig eller kan enhver kvitte seg med ting som ikke trengs lenger på egen hånd? Enten på iSI eller lokal ISI på Fornebu ved Caravelle mandager fra kl. 16. Da hadde vi spart inn litt.

Forslag til vedtak

Vi forsøker å klare oss uten container for å redusere utgiftene



## Styrets årsrapport

Styret har i perioden 27. mai 2024 - 6. mai 2025 avholdt 11 styremøter.

Styret har overført informasjon fra Lettstyrt til Vibbo og har kommunisert med beboerne via Vibbo app, SMS og e-post.

Styret har i perioden utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet for perioden 2025-2045. I tillegg er følgende vedlikeholdsarbeid utført:

- Vedlikehold på ventilasjonsanlegg i blokk
- Utbedring av lekkasje i garasje
- Reparert kolbe på varmtvannskjel
- Skiftet 2 vinduer i rekkehus
- Elkontroll på elektrisk anlegg
- Tilrettelagt for service på ventilasjonsanlegg i rekkehus og leilighetsvilla

Styret har i perioden inngått flere nye leverandøravtaler.

- Byttet leverandør av TV og Bredbånd til Altibox. Dette ble gjort for å kutte kostnader og fornye utstyr.
- Gått over til App-betjening for gjesteparkering. Dette ble gjort fordi leverandør ikke lenger leverer fysiske parkeringsbevis.
- Inngått ny avtale for vedlikehold og service på heis med Viken Heis. Dette ble gjort for å kutte kostnader.
- Ny avtale for skjødse av grøntareal og brøyteavtale med Mabh Gruppen. Dette ble gjort for å kutte kostnader og fordi vi ikke var fornøyd med daværende leverandør.
- Inngått samleavtale med Caverion for service på flere av fellesanleggene. Dette ble gjort for å effektivisere leverandørforvaltningen og kutte kostnader.
- Inngått service avtale med Nordomatic for overvåkning og service på fjernvarmestyring.

I perioden har det oppstått noen uforutsette hendelser som medførte uventede kostnader for sameiet.

- Det ble oppdaget lekkasje på vinduer i 2 rekkehus som måtte utbedres. Dette medførte uventede kostnader. Uventet høy kost grunnet ikke-standard størrelse på vinduene.
- En av utelyktene ble skadet og måtte byttes ut. Dette medførte ekstra kost for sameiet.
- Heisen i 41-oppgangen hadde en ødelagt kontroll-kort som måtte byttes. Dette medførte ekstra kost for sameiet.
- Skiftet styringsenhet på fjernvarmesystemet. Dette medførte ekstra kost for sameiet.

Styret har i samarbeid med beboerne avholdt følgende arrangementer

- Dugnad



- Sommerfest (10 årsjubileum)
- Julegrantenning

I årsregnskapet vises et høyere årsresultat enn forventet ettersom arbeid for utskiftning av vindu i rekkehus ble utført senere enn forventet.

Styret foreslår for årsmøtet å øke den ekstraordinære innbetalingen til 300000 fordelt på to innbetalinger for å forberede sameiet på fremtidig vedlikehold i henhold til den utarbeidede vedlikeholdsplanen for 2025-2045.

Basert på den utarbeidede vedlikeholdsplanen planlegges følgende:

- Ferdigstille kontroll av elektrisk anlegg
- Utbedre temperatur på varmt tappevann
- Utbedre rørisolasjon i teknisk rom
- Utbedre lekkasje i vegg i teknisk rom
- Utføre energikartlegging av sameiet
- Fjerne rust fra bærejern i teknisk rom, garasje og bod



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning ekstra innkreving i felleskostnader for august og oktober grunnet innbetaling til vedlikeholdsfond/innfrielse av lån.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostander til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 531 663,-.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## HUNDSUND 6 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 913 979 567, KUNDENR. 7385

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 824 526	2 451 120	2 582 004	2 770 000
Andre inntekter	3	75 224	203 746	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 899 750</b>	<b>2 654 866</b>	<b>2 582 004</b>	<b>2 770 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 459	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-60 001	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 342	-10 408	-12 000	-12 480
Forretningsførerhonorar		-108 516	-103 198	-109 000	-114 450
Konsulenthonorar	7	-20 869	-21 531	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-867 871	-681 750	-564 000	-643 800
Forsikringer		-148 161	-133 589	-147 000	-176 400
Kommunale avgifter	9	-687 689	-603 287	-685 000	-808 000
Energi/fyring	10	-296 228	-359 067	-330 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 541	-286 684	-245 241	-240 000
Andre driftskostnader	11	-270 370	-308 177	-274 000	-262 588
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 692 047</b>	<b>-2 564 741</b>	<b>-2 431 291</b>	<b>-2 662 768</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>207 703</b>	<b>90 125</b>	<b>150 713</b>	<b>107 232</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	33 992	22 908	0	0
Finanskostnader	13	-15 155	-20 781	-13 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>18 837</b>	<b>2 127</b>	<b>-13 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>226 540</b>	<b>92 252</b>	<b>137 713</b>	<b>107 232</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		226 540	92 252		



## HUNDSUND 6 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 913 979 567, KUNDENR. 7385

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 892	33 659
Forskuddsbetalte kostnader		0	59 828
Driftskonto OBOS-banken		347 179	155 828
Sparekonto OBOS-banken		295 847	72
Sparekonto OBOS-banken II		5 608	410 454
Trukket kassekreditt		0	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>667 526</b>	<b>659 841</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>667 526</b>	<b>659 841</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		531 663	305 123
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>531 663</b>	<b>305 123</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	232 425
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>232 425</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 031	15 776
Leverandørgjeld		122 832	17 599
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250000)		0	0
Påløpte renter		0	1 596
Annen kortsiktig gjeld		0	87 323
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>135 863</b>	<b>122 294</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>667 526</b>	<b>659 841</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 14.02..2025 (rengskapet er digitalt signert)  
Styret i Hundsund 6 Boligsameie

Henrik Hedenstad Breivik

Jostein Kolbu

Kristoffer Dooley Dale

Anne Irene Dahl

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader rekke	1 267 160
Felleskostnader blokk	806 030
Garasej	162 048
Felleskostnader drift rekke	104 566
Felleskostnader drift blokk	95 060
Renhold blokk	76 236
TV rekke	60 720
Internett rekke	60 192
TV blokk	54 720
Internett blokk	54 720
Ventilasjon blokk	38 224
Heis blokk	29 812
Heis rekke	15 038
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 824 526</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger, service ventilasjon	15 007
Viderefakturering service gasspeis og ventilasjon	60 217
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>75 224</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 459
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 459</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 001.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 342.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 869
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 869</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 042
Drift/vedlikehold VVS	-39 053
Drift/vedlikehold elektro	-7 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-229 789
Drift/vedlikehold fellesanlegg, Nordomatic Norge as	-90 560
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 766
Drift/vedlikehold fyringsanlegg, Alfa Olis Gass & VVS as	-10 553
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 409
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-184 399
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 375
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-867 871</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-482 837
Renovasjonsavgift	-204 852
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-687 689</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-93 388
Fjernvarme	-202 841
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-296 228</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 712
Annet driftsmateriale	-850
Renhold ved firmaer	-83 633
Snørydding	-43 831
Andre fremmede tjenester	-5 491
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 325
Andre kontorkostnader	-29 480
Kontingenter	-78 700
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 399
Bank- og kortgebyr	-3 246
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-14 704
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-270 370</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	14 307
Renter bank	11 956
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 827
Andre renteinntekter	-98
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>33 992</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-7 560
Andre rentekostnader	-10
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 585
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-15 155</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOSBanken	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 4 år.	
Opprinnelig 2021	-500 000
Nedbetalt tidligere	267 575
Nedbetalt i år	232 425
	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>0</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til HUNDSUND 6 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende 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.</li></ul>

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyryggende 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: 44VIT-PB82C-T303Z-11813-S0UEY-ZK588



# 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

2025-03-25 08:40:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 44VIT-PB82C-T303Z-11813-50UEY-ZK588

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

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

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller innstilt 6 Boligsameie.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Vedlikeholdsplan

## Hundsund 6 Boligsameie



Revisjon: 01

Dato: 2. mars 2025

Innholdsfortegnelse:

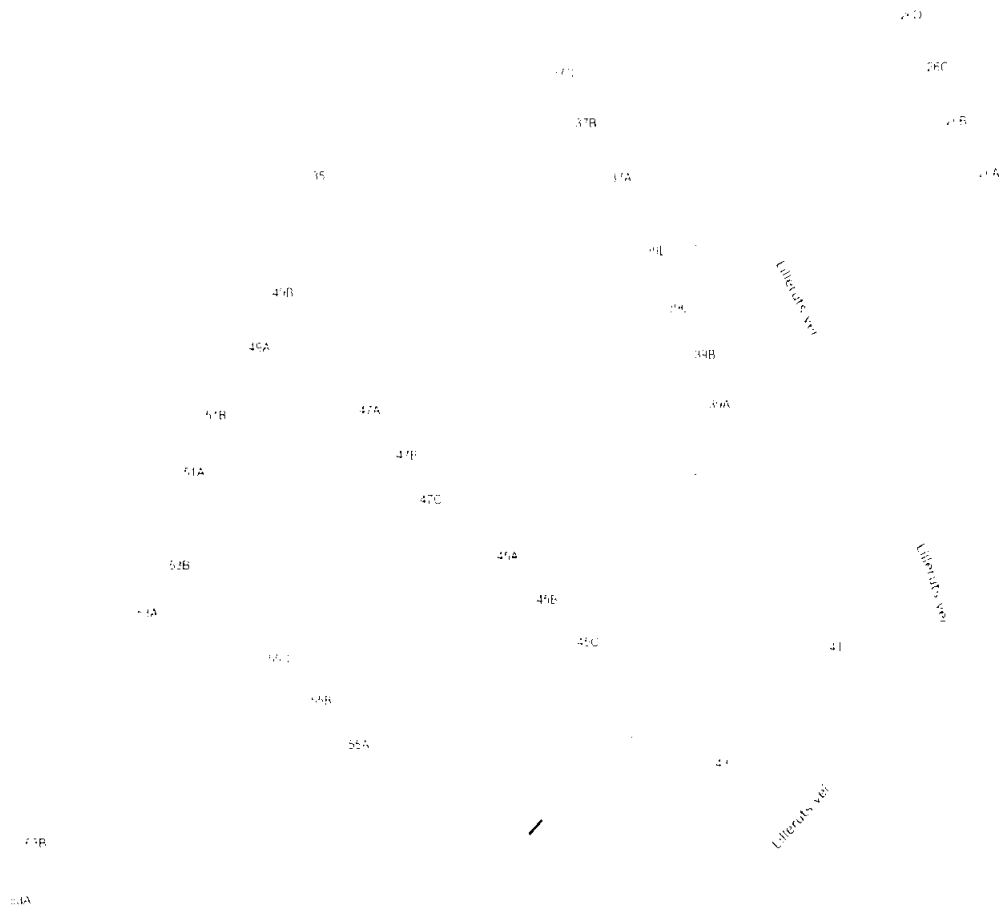
<u>Introduksjon.....</u>	<u>2</u>
<u>Referanser.....</u>	<u>3</u>
<u>Teknisk status.....</u>	<u>3</u>
<u>    Blokk.....</u>	<u>3</u>
<u>    Rekkehus og leilighetsvillaer.....</u>	<u>3</u>
<u>    Garasje og kjeller.....</u>	<u>3</u>
<u>    Grøntareal.....</u>	<u>4</u>
<u>    Fasader.....</u>	<u>5</u>
<u>    Annet.....</u>	<u>5</u>
<u>Vedlikeholdsplan.....</u>	<u>5</u>
<u>    Utført vedlikehold og oppgradering.....</u>	<u>5</u>
<u>    Planlagt vedlikehold.....</u>	<u>6</u>
<u>    Unntatt fra vedlikeholdsplan.....</u>	<u>10</u>
<u>Kostnadsoversikt.....</u>	<u>11</u>
<u>Konklusjon og videre arbeid.....</u>	<u>13</u>



## Introduksjon

Sameiet Hundesund 6 på Fornebu består av 42 seksjoner, hvorav en blokk med 20 enheter, 16 rekkehus fordelt på 5 rekker, samt tre leilighetsvillaeer (horisontaldelte tomannsboliger) med totalt 6 seksjoner. Sameiet ble ferdigstilt og innflyttet i 2014. Adresser til sameiet er Lilleruts vei 41-43 (blokk), 37A-C, 39A-D, 45A-C, 47A-C og 55A-C (rekkehus), samt 49A-B, 51A-B og 53A-B (leilighetsvilla).

Kartutsnitt med de aktuelle adressene:



Dette dokumentet er første utgave av vedlikeholdsplanen for sameiet. Denne vedlikeholdsplanen skal gi en oversikt over vedlikehold utover vanlig drift i sameiet fram til 2045, det vil si fram til ca.30 års alder på bygninger og installasjoner. Informasjonen gitt her er et underlag for budsjettering og oppfølging i sameiet, og forsøker å gi en oversikt over de mest sannsynlige vedlikeholdstiltakene som må gjøres, estimert tidspunkt og kostnad. Det forutsettes at styret jevnlig oppdaterer denne vedlikeholdsplanen.

Dokumentet er i første rekke basert på en tilstandsrapport /1/ utført av OPAK i 2021 for sameiet. Det er også hentet en del supplerende informasjon fra en tilstandsrapport /2/ for



Hagebyen 1 sameie på Fornebu utført av OPAK i 2016, da dette er et sameie med omtrent samme alder og tilsvarende tekniske løsninger.

## Referanser

1. OPAK: Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan Hundsund 6, datert 19.04.2021
2. OPAK: Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan Hagebyen 1, datert 22.12.2016

## Teknisk status

Det ble gjort visuell inspeksjon i 2024, samt innhenting av informasjon og erfaring fra nåværende og tidligere styremedlemmer i tillegg til OPAK tilstandsrapport /1/. Funnene er oppsummert i dette kapittelet.

## Blokk

Blokken er i fire etasjer med to oppganger, bygget over garasje og tekniske rom. Hver oppgang har egen heis. Det er montert sprinkleranlegg i blokken. Det er et ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon per oppgang, disse står på tak. Taket er flatt med takbelegg.

### Funn:

- Det er noen små setningssprekker i asfalt utenfor blokken, dette antas ikke være noe som trenger utbedring.

## Rekkehus og leilighetsvillaer

Rekkehusene er på tre etasjer uten kjeller, der noen av rekkene er bygget over garasje eller bodareal. Leilighetsvillaer (LV) er på to etasjer og horisontaldelte, med en enhet per etasje. Det er egne ventilasjonsaggregat i bod i hver enhet for balansert ventilasjon. Takene er flate med takbelegg, samt takterrasser.

### Funn:

- Det har en stund vært vurdering rundt bytte av to vinduer i rekkehus på grunn av lekkasje i karm. Vinduene ble byttet i årsskiftet 2024/2025.

## Garasje og kjeller

Det er elektrisk tavlerom samt teknisk rom i kjelleren under blokken. I tillegg er det et lite lagerrom med distribusjon for fibernett, et bøttekott for vaskeutstyr, samt en bod med diverse fellesutstyr bak parkeringsplass nr.7.

Det er to områder med areal for boder som har inngang fra garasje, i tillegg er det et lite antall enkeltboder for leiligheter med separat dør inn fra garasjeområdet. Boder tilhører leiligheter i blokken.



Hele sameiet har oppvarming via fjernvarmenettet på Fornebu. Teknisk rom i kjeller har varmevekslere, sirkulasjonspumper samt filter og luftutskiller for varmeanlegget. Følgende systemer er del av dette:

- Varmt vann til radiatorer og gulvvarme
- Varmt tappevann (ettervarmes også av elektrisk kjel i teknisk rom ved behov)
- Varmeslynge i betonggulv i nedkjøring til garasjen
- Varmeaggregat (aerotemper) i garasje
- Ettervarming av friskluft i luftaggregat på tak

Inntak for sprinkleranlegg i blokk, garasje og boder er også i teknisk rom.

Teknisk rom fikk ettermontert styringssystem med lokal styringsenhet og nettbasert tilkobling for overvåkning og varsling, samt luftutskiller og metallpartikkelfjerner på fjernvarmesystemet.

Fuktighet i garasjen fjernes kun med ventilasjon, som er vanlig for denne typen bygg. Om vinteren vil det i perioder med mye nedbør bli til dels mye vann og salt på gulvet på grunn av snøsmelting fra understell på biler.

#### Funn:

- Det er manglende isolasjon rundt blandeventil for varmt tappevann og noen andre kortere rørstrekk. Dette bør utbedres for å redusere varmetap.
- Det er noe lav temperatur på tappevannet (omkring 60 grader ut på ledningsnettet). Dette ble forsøkt utbedret i desember 2024 ved å bytte en defekt kolbe i den elektriske kjelen, men det ser ikke ut til å ha løst problemet. Det pågår fortsatt feilsøking.
- Det er identifisert vanninntrenging og begynnende korrosjon i bunnen av tavler på det elektriske tavlerommet, der fuktighet kommer opp fra gulvet og/eller parkeringsplassen på siden. Dette må vurderes nærmere for utbedring av kabinettene, men det er ingen problemer i forhold til det elektriske anlegget da elektriske komponenter og ledninger ikke er berørt.
- Det er tidligere registrert fuktighet på yttervegg ved parkeringsplasser 22-23 og inn mot teknisk rom, samt i tak i bodareal på siden av garasjeporten. Dette er lekkasje fra sprekker mellom betongdekke/elementer på utsiden mot garasjenedkjøringen, som ble utbedret ved injeksjon av tettemiddel i august 2024. Holdes under oppsikt.
- Det er vanninntrenging i teknisk rom mot veggen som grenser til garasje plass 23. Dette ble forsøkt utbedret ved injeksjon av et tettemiddel i november 2024, men ved kraftig regnvær er det fortsatt noe lekkasje.
- Fuktmerker på vegg bak garasje plass 07-08 er antagelig grunnet kondens på grunn av utendørs trappeløp på baksiden av veggen. Garasjeveggen ble vasket i september 2024, og eventuelt nye fuktmerker må vurderes.

## Grøntareal

Grøntarealet er godt vedlikeholdt gjennom vanlig drift, og det forventes ikke betydelige behov for utbedring.



## Fasader

Alle bygg har fasader av tegl med noe treverk. Treverk ble vasket og oljet i 2021.

### Funn:

- Sameiet bør vaske teglfasader da dette ikke har vært gjort tidligere.
- Treverk må oljes jevnlig, vi antar at et intervall på rundt 8 år er fornuftig basert på forrige vedlikeholdsrunder.

## Annet

Enkelte enheter har tilkobling til gassnett til peis og/eller grill. Kostnad for gassforbruk og inspeksjon av gassanlegg og tilkoblinger på eiendommen faktureres direkte til disse enhetene. Utendørs gasstank er ikke sameiets ansvar.

## Vedlikeholdsplan

### Utført vedlikehold og oppgradering

Følgende er utført av vedlikehold i sameiet hittil, utover vanlig drift:

Type arbeid	Årstall	Kommentar (Merk: priser inkl. MVA)
Montert ferritt/partikkelfilter og luftutskiller i fjernvarmesystem	2015	
Montere kameraovervåkning i oppganger og garasje	2015	Pris: 44 000
Montert software-basert styringssystem i teknisk rom	2018	Pris: 182 000
Olje treverk fasade	2021	Pris: 845 000
Utbedring lekkasje i bodareal/garasje i området rundt bom på siden av garasjenedkjøring <sup>1</sup>	2022	Pris: 169 000
Bytte lysarmaturer oppganger blokk	2023	Pris: 119 000
Rens ventilasjonssystem <sup>2</sup>	2024	Pris: 35 000
Vedlikehold luftaggregater blokk: Byttet lager alle fire viftemotorer (to per takaggregat), samt motor i bodareal kjeller	2024	Pris: 39 000
Utbedring lekkasje i nedkjøring til garasjen (teknisk rom, parkeringsplass 22-23 samt bodareal ved siden	2024	Pris: 48 000

<sup>1</sup> Dette er arbeid som i OPAK-rapporten er notert som "skade på diletasjonsfug og membran ved nedkjøring til garasjen".

<sup>2</sup> Dette er kun for blokk. Rekkehus/LV dekket egne kostnader direkte siden disse har separate ventilasjonsanlegg.



av garasjenedkjøring) med tettemiddel		
Reparasjon av strømforsyning og styringsenhet varmesystem	2024	Pris: 56 000
Reparasjon kolbe kjel varmtvann	2024	Pris: 18 000
Utskifting to vinduer rekkehus	2024	Pris: 104 000 <sup>3</sup>

## Planlagt vedlikehold

Følgende er vurdert som forventet vedlikehold på sameiets bygninger og område, utover det som antas være vanlig driftsutgifter.

Følgende definisjon brukes på tilstandsgrad:

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivå	Beskrivelse
TG2	Vesentlig avvik	Sterkt slitt eller vesentlig skadet, redusert funksjon, kort gjenværende brukstid, manglende vedlikehold, el.
TGIU	Ikke undersøkt	Ikke tilgjengelig eller mangler dokumentasjon

<sup>3</sup>Her er omkring halvparten av kostnaden innkjøp av to vinduer, resten er for arbeid, lift etc.



Type arbeid	Ar	Tilstandsgrad per januar 2025	Kostnadsestimat at (2024-pris eks. MVA)	Kilde kostestimater	Kommentar
Innføre system for internkontroll av elektriske anlegg	2025	TG2	15 000 kr	Kostestimater fra elektriker (Leithe & Christiansen)	Elkontroll etter NEK405 m/termografi utført, pågående arbeid med utbedring av anmerkninger. Dette er reklamasjoner på tidligere arbeid på ladekurser i garasjen gjort av Leithe & Christiansen.
Utbedre lav/varierende temperatur varmt tappevann	2025		50 000 kr	Estimat	Undersøke og utbedre årsak til tidvis lav/varierende temperatur på varmt tappevann. Elektrisk kjøl hadde en defekt kolbe. Defekt varmekolbe samt sikkerhetsventil byttet desember 2024, men dette løste ikke problemet.
Utbedre rørisolasjon i teknisk rom	2025		20 000 kr	Estimat	Utbedring rundt luftutsikler (se OPAK rapport), rundt treveisventil til varmt tappevann og noen mindre rørstrekk. Dette er mindre avvik som ikke har noen teknisk betydning.
Utbedre lekkasje teknisk rom	2025	TG2	30 000 kr	Estimat basert på arbeid utført i 2024	Fortsatt lekkasje i overgang vegg/tak på yttervegg i teknisk rom.
Gjennomføre Energikartlegging	2025		25 000 kr	Estimat	I forhold til "Bygningsenergidirektivet", også kjent som EPBD. OBOS Prosjekt er mulig utførende part.
Fjerne rust fra bærejern i garasje, teknisk rom og bodområder mot tak; overflatebehandling.	2025	TG2	23 800 kr	OPAK (kostnad Hundsund 6 + 19%)	Observert behov (OPAK). Før dette gjøres bør lekkasje i teknisk rom være ferdig utbedret.
Vask teglfasade	2026		193 333 kr	OPAK (1/3 av kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Observert behov
Bytte målere fjernvarme/tappevann i boenheter	2026		261 000 kr	OPAK (1/5 av kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antatt levetid 20 år (OPAK 20 +/- 10 år). FDV sier 12 års levetid på batterier. Ved batteribytte skiftes antagelig hele måleren. Må evalueres nærmere.
Utbedring varminntrønging tavlerom	2026		50 000 kr	Estimat	Observert behov, se også OPAK-rapport. Rust er i nedre kant av deksler foran, men påvirker ikke strømkabler i kabinettene.
Rens og utbedringer	2030	TGIU	150 000 kr	Estimat basert på en ukes	Tilsvarende gjøres hos Hundsund 9 i 2024. Vannkvalitet i



		gjennomføringstid		
fjernvarmerør og utstyr				vårt anlegget var tilfredsstillende i 2024.
Bytte brannvarslere i blokk og fellesareal	2030	200 000 kr	Estimat (94 sensorer + arbeid)	I henhold til FDV er det ti års forventet levetid på brannvarslere i rekkehus/LV, disse vedlikeholdes av den enkelte sameier. For blokk er levetiden lengre, og dette vurderes av Honeywell på årlig service. Tilstand i 2024 er meget god, levetid anslås til minst 14 år, men mest sannsynlig lengre.
Bytte til elektronisk låssystem fellesareal	2030	110 000 kr	Basert på tilbud mottatt 2023 + 10%	Oppgradering til elektronisk låssystem i fellesarealer for å øke sikkerhet mot innbrudd.
Skifte styringselektronikk, sensorer teknisk rom etc.	2030	232 000 kr	OPAK (1/5 av kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antatt levetid 15 år (OPAK 10 +/-5 år). Selve SD-sentralenhet byttet etter feil 2024.
Male trapperom blokk	2030	230 000 kr	OPAK (kostnad Hundsund 6 + 19%)	Antatt vedlikeholdsintervall 15 år (OPAK 10 år)
Olje trefasade	2031	777 000 kr	Basert på pris fra 2021 + 15% eskalering (SSB byggindeks, malertjenester)	Gjentas hver 8 år (OPAK samt egen erfaring)
Bytte sirkulasjonspumper, ekspansjonsanlegg etc. fjernvarme	2034	169 167 kr	OPAK (1/3 av kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antatt levetid 20 år (OPAK 20 +/- 10 år)
Rens ventilasjonsanlegg blokk	2034	20 000 kr	Basert på kostnad fra 2023	Gjentas hver 10 år (egen erfaring). Rekkehus/LV vedlikeholder egne anlegg.
Bytte nødbelysning blokk og kjeller	2035	145 000 kr	OPAK (1/5 av kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antatt levetid 20 år (OPAK 15 +/-5 år)
Bytte brannslanger	2035	48 333 kr	OPAK (1/3 av kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antall levetid 20 år (OPAK 15 +/- 5 år)
Male bodareal	2035	86 250 kr	Estimat, 50% av kostnad for garasje	Antatt vedlikeholdsintervall 20 år (OPAK 15-20 år)
Bytte porttelefoner blokk	2035	377 000 kr	OPAK (1/5 av kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antall levetid 20 år (OPAK 10 +/-5 år)
Male garasje og tekniske rom	2035	172 500 kr	OPAK (kostnad Hundsund 6 + 15%)	Antatt vedlikeholdsintervall 20 år (OPAK 15 år)



Bytte lysarmatur garasje	2035	190 000 kr	Estimat, dobbelt av kostnad for bytte av armaturer i trappeopp ganger	Antatt levetid armatur 20 år (lysrør, byttes til LED)
Bytte brannalarmanlegg blokk	2035	435 000 kr	OPAK (1/5 av kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antatt levetid 20 år (OPAK 15 +/-5 år)
Bytte lysarmatur utendørs	2035	48 000 kr	Estimat, 50% av kostnad for bytte av armaturer i trappeopp ganger	Antatt levetid 20 år (OPAK 20 +/-10 år)
Vask teglfasade	2039	193 333 kr	OPAK (1/3 av kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antatt behov hver 10-15 år
Bytte beredere varmt tappevann	2040	145 000 kr	OPAK (50% av kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antatt levetid 25 år (OPAK 20 +/-10 år)
Renovere ventilasjonsaggregat blokk	2040	386 667 kr	OPAK (samme kostnad per oppgang som Hagebyen 1 + 45%)	Antatt levetid 25 år (OPAK 20 +/-10 år) (Merk for rekkehus/LV gjøres dette av sameier ved behov)
Renovere ventilasjonsanlegg (aggregat, vifter etc) kjeller/garasje	2040	725 000 kr	OPAK (50% av kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antatt levetid 25 år (OPAK 20 +/-10 år)
Skitte dører fellesareal/bodareal	2040	108 750 kr	OPAK (kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antatt levetid 25 år (OPAK)
Skitte garasjeport	2040	72 500 kr	OPAK (kostnad Hagebyen 1 + 45%)	Antatt levetid opp til 25 år (OPAK)
Olje trefasade	2041	777 000 kr	Basert på pris fra 2021 + 15% eskalering (SSB byggindeks, malertjenester)	Gjentas hver 8 år (OPAK samt egen erfaring)
Rens ventilasjonsanlegg blokk	2044	20 000 kr	Basert på pris fra 2023	Gjentas hver 10 år (egen erfaring)
Bytte lysarmatur fellesareal blokk	2044	95 000 kr	Pris fra bytte av samme armatur 2023	Antatt levetid 20 år/ca 50 000 timer på LED-armatur (byttet 2024)
Bytte brannvarslere i blokk og fellesareal	2044	200 000 kr	Estimat (94 sensorer + arbeid)	Se kommentar over, antar minst 14 års levetid



Merk at alle kostnader er gitt i 2024-verdier uten MVA og ikke inflasjonsjustert fremover i tid. Dette er gjort da både inflasjon og kostnadsnivå på bygningsvedlikehold og -materialer kan variere kraftig og vanskelig kan estimeres 10-20 år i fremtiden. Det må i stedet gjøres jevnlige oppdateringer i kostnadsestimater for fremtidig vedlikehold for å få en mest mulig realistisk plan og budsjett de neste årene.

OPAK kostnadsdata fra /2/ er fra 2016. Byggekostnadsindeks (veid) fra 2015 til april 2024 er økt med 45% ifølge SSB. Kostnader fra /2/ er derfor eskalert med 45% for å gi et estimat for kostnader i 2024. Priser fra /1/ er fra 2021, og oljing av trefasade og malerarbeid er eskalert med 15%, basert på data fra SSB byggekostnadsindeks (malertjenester). Priser fra 2021 i /1/ på generelt vedlikehold er eskalert med 19%, basert på SSB byggekostnadsindeks ("hele bygget").

## Unntatt fra vedlikeholdsplan

Følgende objekter er antatt uten større planlagt vedlikehold i perioden, det vil i de fleste tilfeller bety en gjenværende teknisk levetid på minst 30 år. Eventuelle uforutsette reparasjoner på dette er da ikke tatt med i budsjettet, men kan gi store kostnader dersom levetiden ikke er som forutsatt. Det er viktig at disse punktene blir vurdert på nytt ved neste oppdatering av planen.

Type arbeid	Kommentar
Bytte vinduer	Antatt levetid 40 +/-10 år (OPAK)
Renovere fasade (teglstein)	Antatt levetid 75+ år
Renovere fasade (treverk)	Antatt levetid 40+ år
Bytte ytterdører boliger	Antatt levetid 30 år (OPAK)
Drenering kjeller/garasje	Antatt levetid 40+ år
Rehabiliter elektrisk anlegg (hovedtavler, ledninger, fordelinger etc).	Antatt levetid 30+ år (OPAK 30 +/-10 år)
Rehabiliter vann- og avløpsrør	Antatt levetid 40 (+/-10) år (OPAK)
Rens av avløpsrør	Vurderes på nytt etter 10 år
Rehabiliter fjernvarmeanlegg (rør)	Antatt levetid 40 (+/-10) år (OPAK)
Bytte sprinkleranlegg	Antatt levetid 40 (+/-10) år (OPAK)
Rehabiliter ventilasjonskanaler	Antall levetid 40 (+/-10) år (OPAK)
Bytte trådløse termostater og styringsenhet/aktuatorer i varmeskap	Antatt levetid 20 (+/-10) år (OPAK), gjøres av den enkelte sameier
Grøntanlegg	Antatt over driftsbudsjett
Bytte stoppventiler i felles røropplegg	Antatt over driftsbudsjett ved behov
Bytte takbelegg	Antatt levetid minst 25 år, antageligvis lengre



	(OPAK 25 +/-5 år eller lengre)
Rehabiliterer heis	Antatt levetid 40 (+/-10) år (OPAK)
Rehabiliterer overvannsystemer	Antatt levetid 40 (+/-20) år (OPAK)
Bytte lekeapparater	Begrenset omfang, levetid ikke estimert
Lekkasjer i kjeller/garasje <sup>4</sup>	Ukjent levetid på tetting ved betongskjøter, bærejern etc., antatt 30+ år.
Eventuelle oppgraderinger som følge av miljøklassifisering av boliger <sup>5</sup>	Ukjent omfang og tidspunkt for nye krav til energibruk i bygninger når dette dokumentet skrives

## Kostnadsoversikt

En oversikt over estimerte samlede utgifter til planlagt vedlikehold per år er som følger:

År	Kostnad vedlikehold (eks. MVA)	15% tilleggskost + 25% MVA	Kostnad vedlikehold	Akkumulert kostnad
2024	268 000 kr	67 000 kr	335 000 kr	335 000 kr
2025	163 800 kr	71 663 kr	235 463 kr	570 463 kr
2026	504 333 kr	220 646 kr	724 979 kr	1 295 442 kr
2027	- kr	- kr	- kr	1 295 442 kr
2028	- kr	- kr	- kr	1 295 442 kr
2029	- kr	- kr	- kr	1 295 442 kr
2030	922 000 kr	403 375 kr	1 325 375 kr	2 620 817 kr
2031	777 000 kr	339 938 kr	1 116 938 kr	3 737 754 kr
2032	- kr	- kr	- kr	3 737 754 kr
2033	- kr	- kr	- kr	3 737 754 kr
2034	189 167 kr	82 760 kr	271 927 kr	4 009 681 kr
2035	1 502 083 kr	657 161 kr	2 159 245 kr	6 168 926 kr
2036	- kr	- kr	- kr	6 168 926 kr
2037	- kr	- kr	- kr	6 168 926 kr
2038	- kr	- kr	- kr	6 168 926 kr
2039	193 333 kr	84 583 kr	277 917 kr	6 446 843 kr
2040	1 437 917 kr	629 089 kr	2 067 005 kr	8 513 848 kr

<sup>4</sup>Arbeid er utført i 2024 og planlagt i 2025 på tetting av eksisterende lekkasjer i garasje og teknisk rom.

<sup>5</sup>"Bygningsenergidirektivet", også kjent som EPBD. Se også:

<https://www.stortinget.no/no/Hva-skjer-pa-Stortinget/EU-EOS-informasjon/EU-EOS-nytt/2024/eueo-s-nytt--21.-mars-2024/revidert-bygningsenergidirektiv-vedtatt-av-europaparlamentet/>

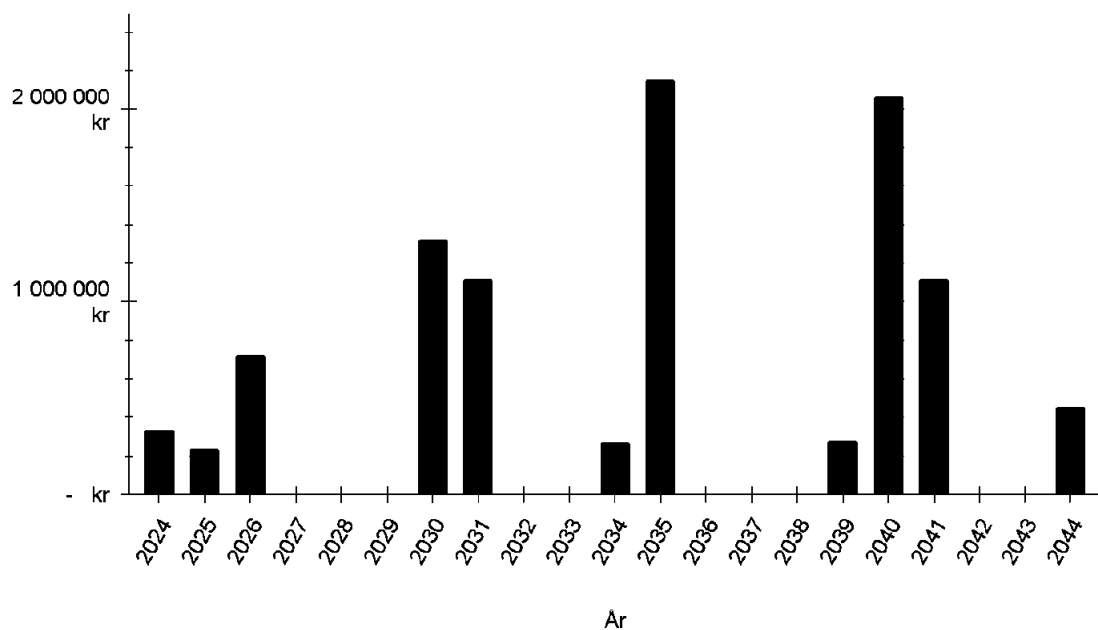


2041	777 000 kr	339 938 kr	1 116 938 kr	9 630 785 kr
2042	- kr	- kr	- kr	9 630 785 kr
2043	- kr	- kr	- kr	9 630 785 kr
2044	315 000 kr	137 813 kr	452 813 kr	10 083 598 kr

Merk at alle kostnader er gitt i 2024-verdier og ikke inflasjonsjustert fremover i tid. Kostnadsestimater er gitt uten MVA, og deretter er 25% MVA og 15% tilleggskost<sup>6</sup> lagt til på samme måte som OPAK gjør i sine estimater.

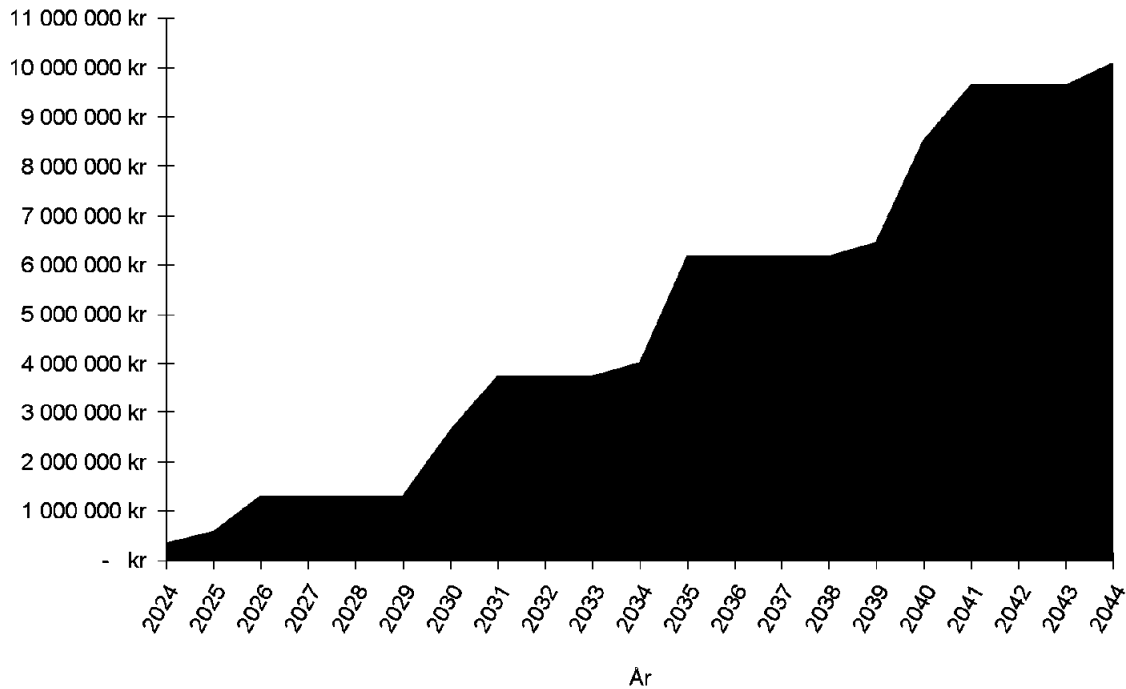
Det må gjøres jevnlig vurderinger og justeringer både på tidspunkt, omfang og kostnad av vedlikeholdet i sameiet. Årstallene med høyest kostnad (2035 og 2040) vil typisk se endringer da tidspunktet for hvert enkelt punkt i vedlikeholdsplanen justeres når man planlegger arbeidet mer detaljert. Dette gjør at kostnadene jevnes ut over flere år. Men denne oversikten vil uansett gi et fornuftig totalbilde for det kjente vedlikeholdsbehovet i perioden.

## Kostnad vedlikehold per år



<sup>6</sup> OPAK definerer tilleggskostnader som: Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging.

## Akkumulert kostnad til vedlikehold



## Konklusjon og videre arbeid

Den tekniske tilstanden til bygningsmassen i sameiet er tilfredsstillende og nødvendig vedlikehold blir løpende utført.

Da sameiet nå har vært i drift i ti år vil det gradvis bli behov for mer utskiftninger av komponenter og generelt vedlikehold for å holde byggene og det tekniske anlegget i god stand. Vedlikeholdsplanen viser behovet for jevn oppsparing av kapital for å dekke nødvendig vedlikeholdsbehov de neste 20 årene. Sameiet bør sørge for økonomisk balanse for dette arbeidet over tid, og unngå både stor kapitaloppbygging og behov for store lån. Ved årlig oppsparing til vedlikehold sørger vi for at kostnadene fordeles på en rimelig måte, uavhengig av hvilket tidsrom man eier boligen. Størrelsen på den årlige oppsparingen bestemmes av årsmøtet.

Det anbefales å gjøre en ny oppdatering av denne vedlikeholdsplanen minst hvert femte år, med nye tekniske vurderinger, kostnadsestimater og justering av budsjett. Styret bør årlig lage en plan for gjennomføring av vedlikehold på kort sikt, slik at fremdriften på arbeidet blir god.

Styret bør også gjøre en vurdering av energisparingstiltak i sameiet, gitt nye regler forventet på dette området (det såkalte "byggningsenergidirektivet").



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 7385 Selskapsnavn: HUNDSUND 6 BOLIGSAMEIE

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Henrik Hedenstad Breivik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Åsmund Knutsen og Lars Kaasa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 60000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Inge Zeiner

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

Eivind Carstens

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Jostein Kolbu

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Bente Arnesen

Harald Sagen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Åsmund Knudsen

Terje Mår

**Sak 7 Ekstraordinær innbetaling**

Ekstraordinær innbetaling godkjennes

For

Mot

**Sak 8 Beredskapslager /vann**

Styret får fullmakt til innkjøp av vannkanner og disponering av fellesarealet til oppbevaring av disse.

For

Mot

**Sak 9 Ikke nødvendig med container**

Vi forsøker å klare oss uten container for å redusere utgiftene

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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