GRØNDAHLS VEI 1E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklærings skjema
Info fra sameiet
Midertidig brukstillatelse
Kommunale opplysninger
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Grøndahls vei 1 E, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 97, snr. 19

Areal (BRA): Rekkehus over tre plan 126 m²



Befaringsdato: 24.10.2023 **Rapportdato:** 31.10.2023 **Oppdragsnr.:** 13275-23175 **Referansenummer:** ZK2069

Autorisert foretak: TAKST4U AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ivar Mjøs

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

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

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

Rapportansvarlig



Ivar Mjøs

Uavhengig Takstingeniør

ivar@takstgruppen.com

917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus over tre plan

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kryploft over deler av boligen	0	0	0
2. etasje	43	43	0
1. etasje	42	42	0
Kjeller	41	38	3
Sum	**126**	**123**	**3**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

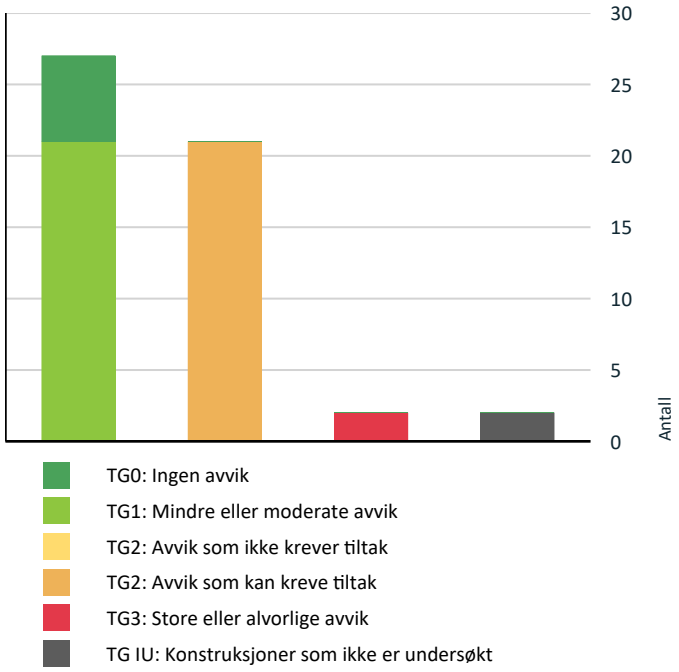
Rekkehus over tre plan

- Det foreligger ikke tegninger

Det kan ha blitt gjort noen endringer med boder i kjelleretasjen.

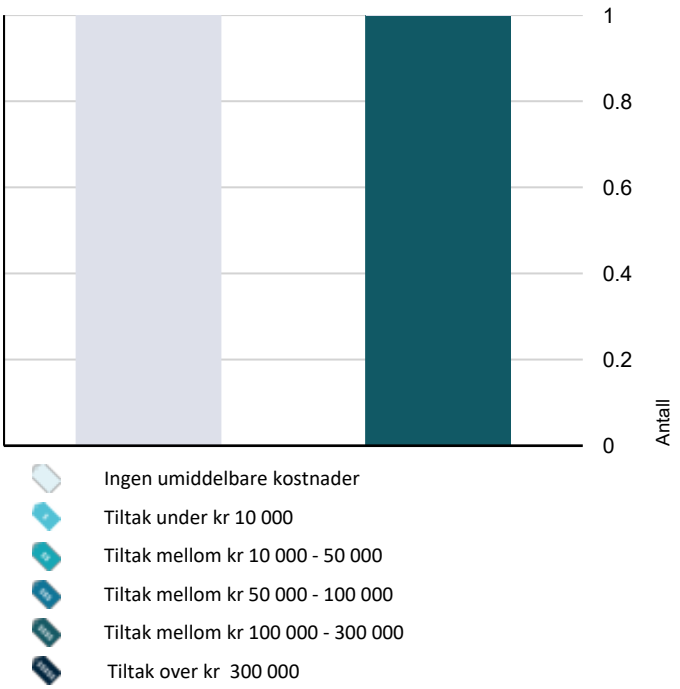
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over tre plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er lagt inn ingen umiddelbar kostnad, da det sjelden vil være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra 2002 må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre sluk og manglende fall fort kan føre til skader. Eldre sluk er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluket og membraner i seg selv nærmer seg forventet levealder.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Alder på hovedtaket er usikkert er det lagt til grunn at yttertaket har passert mer enn halvparten av forventet levealder.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noe oppsprekking av kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det kan se ut som om det har vært fuktig i loftes himling (skjolder og rustne spiker) som skyldes kondensering. På befaringsdagen oppleves luftingen av loftet som tilfredsstillende og det kan se ut som om denne ventileringen er etablert etter byggeår, for å løse problemer med fukt.
Det er ukjent lufting av konstruksjonen i den delen som ikke har loft.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har dårligere isolasjonsevne enn dagens vinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Døren "slår" seg om vinteren (blir treg).
Dørene har dårligere isolasjonsevne enn dagens dører.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappen på hagesiden tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.
Trappene har noe slitasje.

Innvendig > Overflater - 2 Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe tapet har hulrom under (buler).
Noen lister/gulvlister mangler.
Det er registrert bom (hulrom under fliser) i enkelte flislagte flater.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert én dør som ikke kan lukkes (tar i karm) på befaringsdagen samt enkelte dører som tar i karm.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke tilfredsstillende fallforhold i dusjsonen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det anbefales å etablere egen avtrekksvifte i rommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger som er eldre enn fra 2020.
Det er vanskelig tilkomst til stoppekranenen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de eldste innvendige avløpsledninger.
Det er ikke egen stakekum i denne enheten, men eier opplyser at det er stakekum for alle enhetene i bygget i Grøndahlsvei 1 A.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2020.
14 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

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

Tomteforhold > Drenering - kjøkkensiden Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Noen mindre riss i puss.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er lagt til grunn at avløpsrørene er oppgradert frem til kommunalt avløp. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER TRE PLAN

Byggeår	Kommentar
1959	Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Yttertaket (hoveddelen av taket) er trolig tekket med papp. Ukjent alder. Eier opplyser skrådelen (vertikalt tak) på inngangssiden ble oppgradert i 2014.

——

Av sikkerhetsmessige (HMS) hensyn er taket bare besiktiget fra bakkenivå. Sikring av stige i henhold til gjeldene krav på befaringstidspunket var ikke tilstede og takstingeniøren har derfor ikke besiktiget taket på annen måte enn fra bakkeplan. Stige var heller ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Alder på hovedtaket er usikkert er det lagt til grunn at yttertaket har passert mer enn halvparten av forventet levealder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 1

Renner og nedløp i stål/plastbelagt stål. Taknedløp er ført ned i bakken og ifølge eier er dette ført i rør og ut i skråning. Det er viktig at rørene jevnlig renses for rusk og løv. Ukjent alder på takrenner, nedløp og beslag.

——

Renner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

——

Se også punkt om drenering og yttertak. Ved oppgradering av yttertak er det naturlig å skifte nedløp og beslag.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning trolig fra byggeår.

——

Veggkonstruksjonen er oppført med byggetidens byggeforskrifter som er noe annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

——

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noe oppsprekking av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Jevnlig vedlikehold og noen utskiftninger må en regne med.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Trekonstruksjon utført med tresperrer som pulttak. Loft er besiktiget fra området rundt luke da det er mye stablet/lagret på loftet. Deler av boligen har ikke loft og er utformet med innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

——

Takkonstruksjonen er oppført med byggetidens byggeforskrifter som er noe annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan se ut som om det har vært fuktig i loftes himling (skjolder og rustne spiker) som skyldes kondensering. På befaringsdagen oppleves luftingen av loftet som tilfredsstillende og det kan se ut som om denne ventileringen er etablert etter byggeår, for å løse problemer med fukt. Det er ukjent lufting av konstruksjonen i den delen som ikke har loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med fuktighet/kondens i loftet i hennes botid. Det anbefales jevnlig inspeksjon i den kalde årstiden og iverksette tiltak om det skulle være fuktighet i loftet.
Det var ikke synlig fuktighet på befaringsdagen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass fra 1978, 1982 og 1989. Det kan også være flere årstall.

——

Ved befaringen ble det ikke oppdaget punkterte isolerglassvinduer, men på grunn av vinduenes alder og befatning kan det ikke utelukkes punktering av flere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har dårligere isolasjonsevne enn dagens vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må en regne med. Utskiftninger vil komme.

Vinduer - 2 TG 1

Isolerglass fra 2019 og 2016.

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

Dører TG 2

Terrassedør med glassfelt. Isolerglasset er fra 1987.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren "slår" seg om vinteren (blir treg).
Dørene har dårligere isolasjonsevne enn dagens dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må en regne med. Utskiftninger kan ikke utelukkes.

Dører - 2 TG 1

Isolert inngangsdør med glassfelt. Døren har elektronisk kodelås.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1

Terrasseplatting på mark i trekonstruksjon. Plattingen er fra ca 2019.
Areal ca 16 m².

Utvendige trapper TG 2

To trapper i trekonstruksjon. Én opp til hoveddøren og én til terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen på hagesiden tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.
Trappene har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere håndløpere samt redusere lysåpningen mellom trinnene.
Jevnlig vedlikehold av trappene må en regne med.

INNVENDIG

Overflater TG 1

Gulv: Malt tregulv, laminat og fliser.
Vegger: Malte flater, malt strie og malt mur.
Himling: Malte, glatte flater og malt panel.

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

Overflater - 2 TG 2

Enkelte overflater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe tapet har hulrom under (buler).
Noen lister/gulvlister mangler.
Det er registrert bom (hulrom under fliser) i enkelte flislagte flater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold og noe oppgradering/utskiftning må man regne med.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Tilstandsrapport

Etasjeskillet i trekonstruksjon.

Målinger er foretatt i:

2. etasje:
Soverom med skyvedør (målt begge rommene sammen): ca 30 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 30 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.
Soverom inn mot bad: ca 10 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 12 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

1. etasje:
Stue/kjøkken: ca 10 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:
Kjellerstue: ca 5 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 13 mm gjennom hele rommet.
De andre rommene egner seg ikke for måling.

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er lagt inn ingen umiddelbar kostnad, da det sjelden vil være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre avviket.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 0

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Pipe og ildsted

TG 1

Murt teglsteinspipe fra kjeller til over tak. Felles pipeløp med nabobolig. Pipeløpet er oppgradert med nytt stålrør (ukjent når dette ble gjort). Peisovn med glassfelt fra 2018.

Det er ukjent for takstingeniøren hvordan pippeløpet er inne i naboseksjon. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstand er vurdert ut fra hva som er synlig fra denne seksjonen.

Rom Under Terreng

TG 1

Det er ikke mulig å bore hull i konstruksjonen da denne er i Siporex og betong/mur.

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

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

Se også punkt om drenering (to punkter).

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn.

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører og én dør med glassfelt fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert én dør som ikke kan lukkes (tar i karm) på befaringsdagen samt enkelte dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Ved oppussing bør det vurderes om dørene bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Innvendige dører - 2

TG 1

Innvendig har boligen enkelte glatte dører fra 2019. Én nyere dør som skyvedør.

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

Andre innvendige forhold

TG IU

Eldre garderobeløsninger.

Tilstand er ikke vurdert.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegg og malt innvendig himling.

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik våtrommet benyttes og det at vinduet er trukket inn i konstruksjonen gjør at tiltak ikke er nødvendig med dagens bruk. Endret bruk kan endre tilstand.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 25 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

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

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra hvordan takstingeniøren vurderer avviket er det ikke behov for utbedringer slik avviket er på befaringsdagen. Skulle tilstanden endre seg, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser samt foreta utbedring av skade.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Stedvis synlig membran/mansjett under klemring. Det er ikke mulig å kontrollere membranen skikkelig da det er griset til rundt klemring med blant annet lim. Opplysninger om membran er hentet fra faktura for arbeidet. Tilstand er vurdert ut fra disse opplysningene, alder og egne observasjoner.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger.

På befaringsdagen manglet det spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget toalettsisterne. Rørlegger har bekreftet at dette er utbedret etter befaringen og avviket er derfor sett bort i fra.

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk med fuktstyrt avtrekksvifte i yttervegg.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Dusjsonen vender ut mot terreng og naboseksjon. Det er derfor tatt hull inn mot baderommet fra kjellerstuen. Deler av rommet vender også mot vaskerom som er et våtrom hvor hull ikke kan tas. Ingen unormale forhold ble påvist i hullet.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegg og malt innvendig himling.

——

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

——

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 7 mm fra topp av slukrist (hovedsluk) til terskel ved dør.

——

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

——

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke tilfredsstillende fallforhold i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Fliser må skiftes.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Hjelpesluk i dusjsonen og hovedsluk under servanten.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra 2002 må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre sluk og manglende fall fort kan føre til skader. Eldre sluk er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluket og membraner i seg selv nærmer seg forventet levealder.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet var tidligere i daglig bruk, men har ikke vært i bruk på en stund. Se selgers egenerklæring i forhold til lekkasje. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Om baderommet ikke oppgraderes må det benyttes dusjkabinett samt at sluket må renses jevnlig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant, speil, toalett og dusj bak én fast vegg.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Tilstandsrapport

Det er rør med kanaler med mer mellom dusjen (hvor blandebatteri sitter) og ved å ta hull fra motstående side og inn hit er det fare for å skade rør med mer samt man kommer trolig ikke inn til dusjveggen.

Det ble derfor gjort hulltaking i vegg mellom baderom og soverom (mot hagesiden). Dette stedet vender også inn mot dusjsonen. Det ble boret 5 cm inn uten å komme til hulrom og det var ikke forsvarlig å gå dypere inn i veggen. Det ble gjort søk etter fukt uten å påvise unormale forhold

---

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

Se også punkt om sluk, membran og tettesjikt som anbefaler oppgradering av hele badet.

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt vegg og malt innvendig himling. Veggene er ikke definert som våtsone i rommet.

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 10 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

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

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdet, men ut fra dagens bruk kan dert se ut som om rommet fungerer. Endret bruk kan endre tilstand.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran/mansjett er ikke synlig under klemring. Det er ikke mulig å kontrollere membranen da det er griset til rundt klemring med blant annet lim. Opplysninger om membran er hentet fra faktura for arbeidet. Tilstand er vurdert ut fra disse opplysningene, alder og egne observasjoner. Det frarådes å vannbelaste gulvet (se punktet om gulv).

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk i naborom med ventil mellom rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales å etablere egen avtrekksvifte i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut fra hvordan rommet benyttes i dag fungerer ventilasjonen, men med endret bruk kan dette endre seg.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og kjellerstue, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Tilstandsrapport

Glatt innredning og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn m/damp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap.

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

Komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd). Det anbefales å montere automatisk vannstopper da dette ikke er installert.

Oppvaskmaskinen er montert noe lengre inn enn resten av innredningen og bør justeres. Dette er bare kommentert og ikke vurdert.

Årstall: 2018

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Rør i rør (plast) system fra 2020. Fordelingsskap i baderomsvegg med overløp antatt ført i rør til baderomsvegg/gulv. I tillegg er det eldre rør i kobber fra ukjent år. Det er stoppekran bak luke i bodrommet.

På befaringsdagen manglet det tettemuffer i enden av varerør i rør i rør systemet. Det manglet også merking av rørene i fordelingsskapet. Rørlegger har etter befaringen utbedret disse avvikene og de er derfor sett bort i fra.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger som er eldre enn fra 2020.
Det er vanskelig tilkomst til stoppekranenen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom i 2. etasje vil det være naturlig med utskiftning av de eldste rørene.
Det bør lages bedre tilkomst til stoppekranen. Eier har opplyst til takstingeniøren at dette blir utbedret før salg.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i støpejern og plast med varierende alder.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de eldste innvendige avløpsledninger.
Det er ikke egen stakekum i denne enheten, men eier opplyser at det er stakekum for alle enhetene i bygget i Grøndahlsvei 1 A.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I dag benyttes normalt toaletter og sluk ved behov for staking.

Ventilasjon

TG 1

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) og tilluft fra ventiler/spalter.

Se også punkt om ventilasjon for våtrommene og kjøkken.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2020.
14 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er vist frem samsvarserklæringer for arbeider gjort i nåværende eiers botid, men ikke fra arbeider gjort før dette.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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 Det har vært el-kontroll, men det har vært gjort arbeider etter dette.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

    Det har blitt gjort noen utbedringer etter takstingeniørens befaring. Varierende alder på anlegget samt noe mangelfullt med samsvarserklæringer fra arbeider av tidligere eier.

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere i hver etasje.
Brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Ukjent alder, men antar under 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det anbefales å feste røykvarslerne i taket (disse ligger noe løst rundt i dag).
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn/fjell og/eller faste, komprimerte masser.

Drenering

TG 1

Tilstandsrapport

Drenering på stuesiden:
Eier har opplyst at det i 2019 ble drenert for denne enheten da de andre enhetene ikke ønsket å være med på prosjektet.
Eier har videre opplyst at det i 2020 ble drenert på nytt for alle enheter i denne rekken. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggetidspunktet.

———

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering ikke mulig. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har trolig en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Drenering - kjøkkensiden

TG 2

Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggetidspunktet (byggeår). Det er gjort tiltak på terrenget (bakken/gangveien) for å lede vann vekk fra bygningskroppen.

———

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering ikke mulig. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har trolig en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tiltak for redrenering på denne siden kan ikke utelukkes selv om det på befaringsdagen ikke ble oppdaget avvik.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen mindre riss i puss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold må en regne med.

Forstøtningsmurer

TG IU

Sameiet har enkelte støttemurer, men det er ingen støttemur som er i nær tilknytning til denne boligen. Tilstand på støttemurer er derfor ikke vurdert.

Terrengforhold

TG 0

Rundt boligen er tomten forholdsvis flat. Asfaltert adkomstvei med noe svakt fall vekk fra boligen.

———

Ved hageflekken er det en ganske bratt skråning ned mot vei som anbefales å sikre med godkjent gjerde. Dette er bare kommentert og ikke lagt som avvik da skråningen for det meste er beplantet og det oppleves ikke som naturlig å bevege seg der.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vannrør er trolig i kobber/jern fra byggeår og avløpsledninger som har blitt oppgradert i 2014 med Insituform-foring i en lengde av 22,5 meter (dette er fellesrør). Det er ukjent om dette er gjort helt frem til kommunalt avløp.

———

Av naturlige årsaker er kontroll av utvendige rør ikke mulig å inspisere eller kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er lagt til grunn at avløpsrørene er oppgradert frem til kommunalt avløp. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TAKST4U AS
Nesbruveien 75
1394 NESBRU

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

TAKST4U AS
Nesbruveien 75
1394 NESBRU

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst ha fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealetÅpent areal inngår også åpen veranda eller altan mv.. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Rekkehus over tre plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kryploft over deler av boligen	0	0	0		
2. etasje	43	43	0	Trapperom, Soverom, Soverom, Soverom, Soverom med gjennomgang gjennom annet soverom, Bad	
1. etasje	42	42	0	Vindfang, Stue/kjøkken	
Kjeller	41	38	3	Kjellerstue, Bad, Vaskerom	Bod
Sum	126	123	3		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Åpent areal (TBA)**	**Ikke målbart areal (ALH)**
Kryploft over deler av boligen						
2. etasje	43			43		
1. etasje	42			42	16	
Kjeller	41			41		
SUM	**126**				**16**	
SUM BRA	**126**					

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer.

Ett soverom med loftsstige til kaldt lagringsloft (kryploft).

Stue med utgang til terrasse på ca 16 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det kan ha blitt gjort noen endringer med boder i kjelleretasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Branncelleinndeling, rømningsvei, dagslysflate: Da boligen er over 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er trolig avvik i forhold til dagens krav. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kontakt eventuelt eget kontrollorgan.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Selger har tatt dette inn i egenerklæringen så det henvises til denne. Noe arbeid er gjort ved egeninnsats, men det meste er utført av firma/faglært. Det er vist frem dokumentasjon for det meste av arbeidet som er utført i regi av firma/faglært.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyde i kjellerstue er målt til ca 2,09 meter i kjellerstue.
Branncelleinndeling, rømningsvei, dagslysflate: Da boligen er over 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er trolig avvik i forhold til dagens krav. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kontakt eventuelt eget kontrollorgan.
Det er ikke tilfredsstillende rømning fra kjelleretasjen da det ikke er fast stige ved rømningsvindu i etasjen.

TAKST4U AS
Nesbruveien 75
1394 NESBRU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2023	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Heidi Cecilie Birkelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	21	97		19	31625 m²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse
Grøndahls vei 1 E

Hjemmelshaver
Birkelund Heidi Cecilie

Kommentar
Felles eiet tomt for sameiet.

Seksjonens andel av fellesformue: kr 43 084 ekskl. bygningsfond
Husets bygningsfond saldo: kr 13 600 per 30.08.2023

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Hosle Sameie	130 / 10008	Boalliansen forvaltning

Felles gjeld:
Kr. 167 967 16.10.2023

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Garasje

Garasje nr. 18 i felles garasjerekke. Eldre mur og trekonstruksjon. Pulttak tekket med papp. Grus som dekke. Vippeport. Areal på ca 14,5 m².

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring	SP3164627			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	16.10.2023	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	24.10.2023	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsmeglers egenerklæringsskjema, fylt ut av selger, er fremvist.			Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	16.10.2023	Regnskapstall og opplysninger om forsikring	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere tilstandsrapport (Hans Petter Biørnstad, 18.04.2017)		Diverse opplysninger om boligen	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/ZK2069

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

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	7230345

Adresse	Grøndahls vei 1E		
Postnummer	1362	**Poststed**	HOSLE

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2017	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6år5mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	innbo forsikring i Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	89465432
Selger1fornavn	Heidi Cecilie	**Selger1etternavn**	Birkelund

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: For bad oppe: Ved langvarig dusjing ble vann ved en anledning i 2017 ført ut over dørstokk til gangen og ned gjennom tak til stue. Sameiets takstmann var på befaring, ingen tiltak iverksatt utover rensing av sluk. Ikke opplevd senere.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ing. Finn Haaberget

Redegjør for hva som er gjort og når: 2019/2020 Bygget om eksisterende vaskerom i kjeller til et nytt bad og separat vaskerom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: se under

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: meldt til Kommunen i etterkant

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Olimb rørfornying

Redegjør for hva som er gjort og når: 2014 Rørfornying fra Piggepunkt til stakekum

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utbedret, se under

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 31.10.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utbedret grunnmur, se under. Noen skjevheter i gulv avdekket ved egen gulvlegging og av takstmann.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utbedret grunnmur i 2020, se under. Deler av taket, dvs skråtaket på inngangssiden, er utbedret før min eiertid i 2014. Etter det opplyste av Petter Johansson Kobber og Blikkenslagermester AS .

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Lommedalen bygg AS for Terrasse, grunnmur og drenering. Skråtak utbedret i 2014 før min eiertid. Kjenner ikke til hvordan det ble finansiert.

Redegjør for hva som er gjort og når: se under

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elektris AS, Elektriker Erik Holmen, Bærum Eltek AS

Redegjør for hva som er gjort og når: se under

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fra Erik Holmen, Elektris AS, Bærum Eltek AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: kontroll utført i 2021. Husker ikke av hvem.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det er mulig å etablere ladepunkt og koble seg til sameiets anlegg i garasjen mot vederlag

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Rørfornying av rør under huset av Olimb før min eiertid i regi av sameiet.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 31.10.2023

Hvis ja, beskrivelse	ikke søkt om å endre fra 2 til 1 kjellerbod

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	
Når	2022
Verdi	80bq/m3

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Utbedret kjellervegger og redusert fra 2 til 1 bod i forbindelse med ombygging av bad.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	se under

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Se under

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	I hht. Sameiets vedtekter er ytre vedlikehold av det enkelte bygg delegert til byggets seksjonseiere. Kjenner ikke til vedtak som kan medføre økte felleskostnader.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Tidvis observasjoner av rotter ute på sameiets fellesarealer. Sameiet har engasjert skadedyrfirma som har satt ut feller.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
31.10.2023

Tilleggskommentar

Utførte arbeider i 1. etasje: Yttergang: 2017: Malt alle flater samt lagt laminatgulv ved egeninnsats 2020: Ny ovn. Nytt sikringsskap Elektriker Erik Holmen 2021: Ny ytterdør Ingeniør Finn Haaberget. 2022: 3 fase strøm inn Bærum Eltek AS. Kjøkken: 2018: Kjøkkenet revet og nytt Ikea kjøkken i åpen løsning montert. Elektriske arbeider, nye kurser, stikk, komfyrvakt, utført av Elektris 24 timer service AS. Bærums Verk rørleggerbedrift rørarbeid kjøkken. 2.etasje: 2017: malt flater. Nye varmeovner installert. 2017/2020: Nye taklys Elektriker Erik Holmen. 2017: Lagt laminat på hoved soverom egeninnsats. 2019: 4 nye vinduer på barnerommene mot hagen Lommedalen bygg AS. 2020: Skillevegg med skyvedør på hovedsoverom Ing. Finn Haarberget. 2023: Malt vegger alle soverom og to gulv, taket på badet, trappog gang gulv oppe, malerfirma Teddy Olsen. Kjeller og drenering: 2017: Skiftet kjellervindu og etablert lyskasse. Lommedalen bygg AS. 2019/2020: Som følge av fukt i kjeller mot F og i en bod, ble Lommedalen bygg AS engasjert for arbeider mot hageside. Det ble revet innvendig tverrgående murvegg samt siporex vegg mot F. Det ble drenert foran E og kjellervegg mot nabo F og yttervegg mellom F og D ble utbedret. Jeg har ikke registrert fukt etter ferdigstillelsen, selv ved store nedbørsmengder. Jeg har ikke registrert fukt i kjeller mot inngangssiden. 2019: Bydrift rør AS har montert ny varmtvannsbereder. 2020/2021: Ingeniør Finn Haarberget har etablert separate bad og vaskerom i det tidligere vaskerommet med dusj. Det er byttet baderomsvindu, lagt varmekabler og flislagt gulv i hele kjelleretasjen, samt bygget en bod til erstatning for to. Det er ikke søkt om tiltak. 2020: Spotter i tak kjellerstue ved Elektriker Erik Holmen. I 2020 drenerte øvrige beboere i rekken, fra kortsiden for enhet F og langs hele hagesiden for F, D, C, B og A og støttemur på hageside ble byttet ut. Arbeidene ble utført av Gravtek AS. Gravtek AS understøpte i denne forbindelse også under 1 E på sidene mot F og D. Støttemur inngangsside mellom B og C: Det foreligger teknisk rapport fra ABBL som anbefaler utskifting av muren. Styret i sameiet innhentet i 2020 en juridisk vurdering av advokatfirmaet Wahl- Larsen. Denne konkluderte med at ansvaret for denne støttemuren tilligger de to enhetene som befinner seg på hver side, dvs. enhet B og C. Enhet B og C er ikke enige i denne konklusjonen og det pågår kommunikasjon med styret i sameiet vedrørende saken. Ihht. Sameiets vedtekter er ytre vedlikehold av bygg delegert til det enkelte bygg. Utvendig hage: 2019: Lommedalen bygg AS har lagt platting. 2022: Byttet deler av skillevegger ved egenarbeid og laget trapp. Utvendig inngangsside: 2021: Skollerud Anlegg AS har pigget, tilført masser og asfaltert med fall for enhetene C til F.

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
31.10.2023

Birkelund, Heidi Cecilie

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
31.10.2023

INFO FRA SAMEIET

Eierskifteopplysninger Hosle Sameie

Gnr. 21, bnr. 97, snr. 19 i Bærum kommune.

Eier: Heidi Cecilie Birkelund

Adresse: Grøndahls vei 1E, 1362 Hosle

Felleskostnader

Felleskostnader mnd:	kr	2 535
Andel til bygningsfond mnd:	kr	400
Totalt mnd:	**kr**	**2 935**

Fellesutgiftene faktureres månedlig med forfallsdato: den 20. i hver måned,

og neste termin forfaller: 20.10.2023

Fellesutgiftene ble sist justert : 01.01.2023

Hva er inkludert i andel fellesutgifter?

Felleskostnader inkluderer;

- Eiendomsskatt
- Vannavgift
- Forsikringspremie
- Renovasjonsavgift
- Utgifter til rengjøring og vedlikehold av fellesarealer
- Sameiets administrasjon
- Forsikringspremie
- Fellesantenneanlegg

Det gjøres en innbetaling til bygningsfond hver måned med et fast beløp. Disse verdiene inngår i den andel den enkelte samier har i sameiet formue iht. åroppgaven, som er meddelt likningsmyndighetene. Dette er øremerkede midler, beregnet på å dekke felles vedlikeholdsutgifter/-prosjekter for den enkelte bygning. Midlene kan ikke disponeres av sameiet for øvrig, men kun benyttes iht regler vedtatt av årsmøtet.

Gjeld / formue

Seksjonens andel av fellesformue:	kr	43 084	ekskl. bygningsfond	
Husets bygningsfond saldo:	kr	13 600	per	30.08.2023
Seksjonens andel av fellesgjeld:	kr	167 967	per	16.10.2023

Långiver: Handelsbanken. Lån 9493.70.42978

Lånetype: Annuitetslån, 2 terminer årlig, løpetid 10 år

Årlig rentesats: 6,64% (nominell rente)

Dato siste termin: 30.11.2030

Långiver: Handelsbanken. Lån 9493 70 52957

Lånetype: Annuitetslån, 2 terminer årlig, løpetid 10 år

Årlig rentesats: 6,64% (nominell rente)

Dato siste termin: 10.08.2032

Sameiets fellesgjeld: kr 2 566 781 per 16.10.2023

Er det tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld? Nei

Kan seksjonseier holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader, eventuelt usolgte enheter?
For ansvar ved mislighold se eierseksjonsloven og vedtektene § 5.

Dersom fellesgjelden er avdragsfri en periode; hvor lang er perioden og hva blir felleskostnadene etter opphør av den avdragsfrie perioden? *Ikke aktuell*

Forsikring

Navn på sameiets forsikringsselskap og polisenummer: IF Forsikring, polisenr. SP3164627

Garasje/parkering

Garasje på fellesområde kan kun eies av sameier og skal anvendes etter sitt formål. Ved fremleie har sameier/leieboer fortrinnsrett. Hver seksjon kan bare eie én garasje. Eierne er forpliktet til å holde sine garasjer i forsvarlig og ryddig stand, og å etterkomme de pålegg styret i garasjelaget gir. Garasjelaget skal svare en årlig festeavgift til sameiet; størrelsen fastsettes av sameiermøtet - festeavgiften øker fra kr 33 000 til kr 44 000 (etter årsmøtet 2022).

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? *Dyrehold er tillat. Dette er regulert i sameiets ordensregler punkt 5.*

Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer

Foreligger det planer om påkostninger/utbedringer i sameiet, og vil dette i så tilfelle medføre økninger av fellesutgiftene eller ytterligere låneopptak for sameiet?
Det ble gjort et låneopptak i forbindelse med El-anlegg i desember 2020.
Radonmålinger. Radonsug er montert i noen boenheter.

Foretatt påkostninger de senere år

Hvilke vedlikeholdsarbeider er utført i sameiet i den senere tid?
Vedlikeholdsfond opparbeidet for hvert hus, settes av via felleskostnadene.
Renovasjonsplassering.
Graving av grøfter ifm oppgradering av el-kapasiteten.

Reguleringsmessige forhold

Eventuelt er det andre spesielle forhold kjøper bør gjøres oppmerksom på ved leiligheten, sameiet eller reguleringsforhold i området. Har sameiet mottatt nabovarsel?
Ingen p.t. Se for øvrig årsmelding, nyhetssaker og snakk med selger.

Spesielle rettigheter og forpliktelser som følger boligen.

Foreligger det andre relevante rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtak og/eller avtale?

Hver bygning har en oppnevnt kontaktperson i forhold til styret i saker som gjelder bygningen og deres beboere.

Er det noe annet megler burde vite om som kan ha betydning for en ny kjøper?
Det er litt forskjellige regler for hvert enkelt bygg, detaljer om dette er i vedtektene.

Forkjøpsrett
Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Godkjennelse av ny kjøper
Det kreves ikke styregodkjennelse av ny kjøper.

Foretaksregistret
Hosle sameie, org.nr. 875 443 852, er ikke registrert i foretaksregistret.

Gebyrer
Eierskiftegebyr kr. 6.125,-
Innhenting av opplysninger kr. 4.425,-
Evt. andre gebyrer kr. Ingen

Styret
Styreleders navn: Lillian Krogh
Tlf: 928 27 114
E-post: styret@hoslesameie.no

Har sameiet egen vaktmester?
Sameiet har ingen vaktmester, kun gressklipping. Mye blir gjort på dugnad.

Hjemmeside: https://hoslesameie.no/

Dato for neste/siste årsmøte: 24.05.2023

Dato: 16.10.2023
Sign: Kine Pedersen

BOALLIANSEN FORVALTNING

VEDTEKTER
FOR
HOSLE SAMEIE

(Endret på ordinært sameiermøte 30.03.09, 17.03.2010, 24.03.2011, 15.04.2013, 24.03.2014, 25.03.2015 og 25.04.17)

§ 1 FORMÅL

Sameiets navn er Hosle sameie. Eiendommen gnr. 21, bnr. 97 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 28. mars 1964 delt opp i 90 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon.

Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av innbyrdes verdi. Privatfinansierte påbygg påvirker ikke eierbrøken. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendom.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som eier over sin bruksenhet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av hva som følger av eierseksjonsloven § 22, tredje ledd. Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrige sameierne.

Erverv og leie av seksjon må meldes skriftlig både til sameiets forretningsfører og til styret.
Ved utleie må eiers adresse, og leietakers fulle navn meddeles styret og forretningsfører, og eget skjema for utleieformål fylles ut, der utleier og leietaker vedkjenner seg sine plikter i hht. sameiets vedtekter etc.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet i samsvar med tinglyst skjøte. Bruksenheten kan bare benyttes etter sitt formål.

Bruk av bruksenhet må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Beboerne plikter å følge gjeldende ordensregler, vedtatt av sameiermøtet.

Generelt om midlertidig eksklusiv bruksrett

Sameiets areal består av fellesområder, områder hvor den enkelte sameier har midlertidig eksklusiv bruksrett og områder med kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett. Midlertidig eksklusiv bruksrett for et område, medfører også vedlikeholdsansvar for samme område. Hvis den eksklusive bruksretten er kollektiv, har beboerne med denne bruksretten et felles vedlikeholdsansvar.

En sameier/Sameiere som ønsker å felle større trær på et område med midlertidig eksklusiv bruksrett eller kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett, må sende søknad til styret. En samtykkeerklæring fra berørte sameiere skal vedlegges og det kreves simpelt flertall. Styret kan ikke nekte felling uten å ha gode grunner for avslaget. Initiativtakerne må selv bekoste felling og rydding, og må sørge for de nødvendige forsikringer i forbindelse med trefellingen. Dersom et tre må fjernes av sikkerhetsmessige årsaker etter en objektiv vurdering, velger styret hvordan fellingen finansieres.

Uansett om et område er å betrakte som fellesområde eller med midlertidig eksklusiv bruksrett, gjelder vedtektenes regulering i forbindelse med oppføring av tilbygg, oppføring av boder osv.

Ved utleie av bolig omfatter denne også den midlertidig eksklusive bruksrett som tilligger den aktuelle seksjon.

Det er opparbeidet gjennomgang mellom en del veier / fellesområder osv. gjennom områdene med kollektiv eksklusiv bruksrett. Øvrige sameiere og andre kan benytte disse til gjennomgang, men det skal vises hensyn til de sameierne som bor i bygningen.

Følgende regler gjelder for avgrensningen av områdene med midlertidig eksklusiv bruksrett:

Avgrensning av områdene med midlertidig eksklusiv bruksrett spesielt for tomannsboligene

Sameierne i tomannsboligene i Hosle Sameie (Prost Christies vei 3 og 5, Prost Holsviks vei 2 og 4, samt Grøndahls vei 10, 12 og 14) har midlertidig eksklusiv bruksrett til:

1. egen trapp og én meter ut fra vegg langs yttervegg på egen seksjon på inngangssiden,
2. området på seksjonens hageside, i bredde på den ene side avgrenset av rettvinklet grense ut fra bygningen ved skillet med naboseksjon, og i lengde og i bredde på den andre siden (samt på siden av bygningen) avgrenset mot bygningens inngangsparti, nabobygnings område med midlertidig eksklusiv bruksrett, opparbeidet gangsti, vei, sameiets øvrige fellesområde eller mot tomt som ikke er en del av sameiet, og

3. konstruksjoner som er til nytte for den enkelte sameier og som finnes i umiddelbar nærhet til det øvrige området med midlertidig eksklusiv bruksrett, som f.eks. gjerder, hekker og forstøtningsmurer

Sameierne i tomannsboligene i Hosle Sameie (Prost Christies vei 3 og 5, Prost Holsviks vei 2 og 4, samt Grøndahls vei 10, 12 og 14) har kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett til området på seksjonens inngangsside, begrenset av nabobygnings område med midlertidig eksklusiv bruksrett, opparbeidet gangsti, vei, sameiets øvrige fellesområde eller mot tomt som ikke er en del av sameiet.

Avgrensning av områdene med midlertidig eksklusiv bruksrett spesielt for seksmannsboligene

Sameierne i seksmannsboligene i Hosle Sameie (Prost Christies vei 14 og 16, samt Grøndahls vei 1, 3, 5 og 7) har midlertidig eksklusiv bruksrett til:

1. egen trapp og én meter ut fra vegg langs yttervegg på egen seksjon på inngangssiden,
2. området på seksjonens hageside, i bredde avgrenset av rettvinklet grense ut fra bygningen ved skillet med naboseksjon og i lengde ut fra huset mot nabobygnings inngangsparti, opparbeidet gangsti, vei eller sameiets øvrige fellesområde, og
3. konstruksjoner som er til nytte for den enkelte sameier og som finnes i umiddelbar nærhet til det øvrige området med midlertidig eksklusiv bruksrett, som f.eks. gjerder, hekker og forstøtningsmurer

Sameiere i inngang A og F (endeseksjonene) har i tillegg til ovennevnte, midlertidig eksklusiv bruksrett til området på enden av bygningen, begrenset av bygningens eller nabobygnings inngangsparti, opparbeidet gangsti, vei eller sameiets øvrige fellesområde.

Sameierne i seksmannsboligene i Hosle Sameie (Prost Christies vei 14 og 16, samt Grøndahls vei 1, 3, 5 og 7) har kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett til området på seksjonens inngangsside, begrenset av nabobygnings område med midlertidig eksklusiv bruksrett, opparbeidet gangsti, vei, sameiets øvrige fellesområde eller mot tomt som ikke er en del av sameiet.

Sameiere i seksmannsboliger har anledning til å lage utgang fra egen hage og ut på gårdsplass ved tilstøtende seksmannsbolig, hhv. sameiets fellesområde, vei etc. Dette må imidlertid ikke lages slik at det hindrer normalt bruk eller ferdsel på tilstøtende eiendom, vei e.l. Denne utgangen skal lages etter å først ha varslet berørte sameiere om at og hvordan dette ønskes gjort. Ved evt. uoverensstemmelser vedr. dette kontaktes sameiets styre for å finne egnet, felles løsning.

Avgrensning av områdene med midlertidig eksklusiv bruksrett og kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett spesielt for åttemannsboligene

Sameierne i åttemannsboligene i Hosle Sameie (Prost Christies vei 9, 11, 13, 15 og 17) har kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett til:

1. området på inngangssiden, begrenset av opparbeidet skille mot nabobygning eller vei
2. området på hagesiden og på kortenden av bygningen, begrenset i lengde fremover ut fra bygningen samt ut fra kortenden av bygningen ved tomtegrense, opparbeidet skille mot nabobygning, vei, innkjørsel eller øvrig fellesområde, samt sameieres område med midlertidig eksklusiv bruksrett,
3. konstruksjoner som er til nytte for sameierne i åttemannsboligen og som finnes i umiddelbar nærhet til det øvrige område med midlertidig eksklusiv bruksrett, som f.eks. gjerder, hekker og forstøtningsmurer.

Hver sameier i første etasje i åttemannsboligene har midlertidig eksklusiv bruksrett til naturlig eller opparbeidet terrasse foran egen stue, samt et område utenfor denne – totalt inntil 4 meter utover fra husvegg, i bredde tilsvarende fronten på egen seksjon.

Sameiere i åttemannsboligene har en kollektiv midlertidig eksklusiv parkeringsrett på opparbeidet område for parkering inne på de enkelte bygningens område slik det er opparbeidet pr. mars 2009, se punkt 1 ovenfor.

Unntak fra midlertidig eksklusiv bruksrett

Den enkelte sameier har unntaksvis rett til å frakte gjenstander, materialer etc. over annen sameiers midlertidige eksklusive bruksområde, dersom det er umulig eller forbundet med stor ulempe å benytte egen seksjons inngangsparti eller inngang via egen hage.

Tilsvarende må håndverkere eller andre som har en fornuftig grunn til ikke å kunne benytte annen måte å komme til den enkelte hage, ha anledning til å ta seg over annen sameiers område for å komme frem til der det skal utføres arbeide e.l.

I alle tilfeller skal det ved ferdsel eller transport over annen sameiers hage utvises mest mulig hensyn til de som berøres samt forsiktighet i forhold til den enkeltes beplantning med mer.

På inngangssiden må det være fri ferdsel for nødetatene, så langt dette lar seg gjøre slik veier og gangstier er per april 2017.

Adgang til å adskille områder med hekk eller gjerde for to- og seksmannsboligene

Den enkelte sameier har rett til etter eget ønske eller i samarbeid med sameier i naboseksjon å sette opp hekk eller gjerde i rett vinkel ut fra husvegg på hagesiden som skille mot nabo i samme bygning, samt ved ende av eget område i forkant av dette området. Dette er underlagt følgende reguleringer og begrensninger:

1. De første 3,5 meter ut fra husvegg tillates "pergola"/skillevegg/espalier e.l. i en høyde av inntil ca. 200 cm over terrasse / platting. Det forutsettes at sameiere i samme bygning koordinerer utseendet på disse slik at bygningen fremstår enhetlig. Utover fra terrasse/platting e.l. kan det

settes gjerde eller hekk. Gjerde kan være maksimalt 100 cm høyt. Hekk kan være maksimalt 200 cm høy, forutsatt at ingen naboer i bygningen protesterer på dette. I så fall kan det kreves at hekken holdes nede på maks 160 cm. høyde.

2. Vedlikeholdsansvar på siden av hekk eller gjerde påhviler sameier på hver sin side, mens man blir enige om hvem som vedlikeholder hekk i høyden. Er det kun én av de to sameierne som hekken skiller som ønsker hekken, er denne ansvarlig for at maksimal høyde holdes.
3. Sameier har også anledning til å sette opp gjerde, hekk eller mur i forkant av sin have, hhv. langs ytterkant av de for øvrig nevnte avgrensninger av sameiers eksklusive bruksområde, dog på en slik måte og i en slik høyde at det ikke er til unødvendig sjenanse eller ulempe for naboer eller andre sameiere.
4. Eksisterende konstruksjoner, hekker etc. pr. mars 2009 som evt. overskrider disse mål kan ikke uten videre kreves endret av andre sameiere. Kreves dette, må styret bes vurdere og beslutte i saken.

Adgang til å adskille områder med hekk eller gjerde for åttemannsboligene

Sameiere har felles ansvar for beplantning, vedlikehold etc. og kan etter enighet blant sameierne sette opp gjerde eller hekk langs ytterkant av bygningens eget område på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller ulempe for naboer eller andre sameiere.

På eksisterende terrasse (1. etg) og veranda (2. etg) tillates skillevegg / pergola i en høyde av inntil 2 meter over terrassegulv. Det forutsettes at seksjonseiere i samme bygning sørger for at disse fremstår som enhetlige i form, størrelse og farge.

Tvister

Ved tvister ang. tolkning av disse reguleringer eller gjennomføring av tiltak som omfattes av disse, skal sameiets styre evt. bes megle i saken. Styret har beslutningsrett, men styrets beslutning kan evt. ankes til neste ordinære årsmøte.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Bruksenheten skal holdes forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt eller kollektivt eksklusivt av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet, jf. § 10 nedenfor.

Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet følgende:

For alle bygningstyper:

1. Indre vedlikehold av egen seksjon.

2. Beising/Maling av dører, vinduer, utvendige trapper for egen seksjon.

3. Reparasjon/Utskifting av dører, vinduer, utvendige trapper for egen seksjon.

4. Innendørs rørleggerarbeider, med følgende unntak:

    a. Avløpsrør
        i. Ansvar for vedlikehold og reparasjon av avløpsrør som betjener mer enn én seksjon, er i sin helhet å betrakte som felles for de seksjonene som deler rørene.
        ii. Vedlikehold og reparasjon av felles horisontalt avløpsrør som går under hele bygningen (bunnrøret), er i sin helhet å betrakte som felles ansvar for alle seksjoner i bygningen frem til nærmeste utvendig kum.

    b. Vanntilførsel
        i. Vedlikehold og reparasjon av felles vannledning, er i sin helhet å betrakte som felles ansvar for alle seksjoner i bygningen frem til yttervegg.
        ii. Utvendig brudd på vannledningen er sameiets ansvar.

5. Innvendige elektriske reparasjons- og vedlikeholdsarbeider, og seksjonens føring frem til første utvendige fordelingsskap.

6. Reparasjon og vedlikehold av pergola/espalier/balkonger/terrasser.

7. Vedlikehold av egen hage / område med midlertidig eksklusiv bruksrett, samt områder med kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett.

8. Fjerning av istapper og store snømengder på tak for å unngå person- og bygningsskader.

9. Utvendig vedlikehold av åttemannsboliger utover det som fremgår av pkt. 1-8, besørges og bekostes av sameierne innen den enkelte bygning i fellesskap.

10. Utvendig vedlikehold av seksmannsboligene faller under den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt, dvs. vedlikehold på endevegger på seksmannsboligene skal bekostes av endeleiligheten. Også der hvor rekkene forskyver seg og har ulikt veggliv og høydeforskjeller, bekostes vedlikehold av den enkelte sameier som "bor innenfor" den berørte veggflaten.

11. Vedlikehold av tak gjøres samlet pr. takflate og kostnader fordeles på kun de sameierne som bor under takflaten. For åttemannsboligene omfatter dette seksjonseiere i begge etasjer.

Spesielt for åttemannsboligene:

1. Indre vedlikehold av fellesarealer i oppganger og inngangspartier er fellesansvar blant seksjonseierne tilhørende den enkelte oppgang. Vedlikehold av kjellerområder i åttemannsboligene er fellesansvar blant seksjonseierne i bygningen.

2. Beising/Maling på innsiden av felles dører og vinduer er felles ansvar blant seksjonseierne tilhørende den enkelte oppgang. Beising/Maling på utsiden av felles dører og vinduer er fellesansvar blant seksjonseierne i hele bygningen.

3. Reparasjon/Vedlikehold/Utskiftning av felles dører og vinduer er fellesansvar for seksjonseierne i hele bygningen.

4. Vedlikehold og reparasjon av felles anlegg, som oppgangsbelysning, kjellerbelysning o.l. er felles ansvar for seksjonseierne i hele bygningen.

5. Alle seksjonseierne har et felles ansvar for vedlikehold av hagen. Nye beplantning eller fjerning av eksisterende planter må godkjennes på husmøte.

For alle seksjonseiere gjelder følgende regler:

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Vedlikehold av sameiets fellesområder påhviler sameierne i fellesskap. Under vedlikehold forstås også å unnlate å benytte fellesområdene til å deponere søppel, kvist fra trebeskjæring, hageavfall og lignende. Ved gjennomføring av felles dugnader forventes at alle seksjonseiere bidrar med arbeid på fellesområdene.

Det er ikke tillatt å etablere komposthauger (organisk avfall / kvist / gress etc.) på sameiets fellesarealer foruten de ordninger sameiet i fellesskap beslutter. Skal det etableres kompost på områder med midlertidig eksklusiv bruksrett eller kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett, må dette være lukkede systemer godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å ha matskåler e.l. for andre dyr / husdyr stående permanent på balkong / terrasse eller uteområde i Hosle Sameie.

Hver bygning skal til enhver tid ha oppnevnt en person som fungerer som kontaktperson i forhold til styret i saker som gjelder bygningen og dens beboere. Kontaktpersonen skal være seksjonseier og oppnevnes innen huset for perioden fra ordinært sameiermøtes dato frem til neste ordinære sameiermøte. Kontaktpersonen skal rapportere til styret innen 1. mars hvert år hvilke vedlikeholdsarbeider som er utført. Styrets leder informeres hvert år, innen fristen for innlevering av saker til årsmøtet, om hvem som er kontaktperson.

§ 5 GARASJER

Garasje på fellesområde kan kun eies av sameier og skal anvendes etter sitt formål. Ved fremleie har sameier/leieboer fortrinnsrett. Hver seksjon kan bare eie én garasje. Eierne er forpliktet til å holde sine garasjer i forsvarlig og ryddig stand, og å etterkomme de pålegg styret i garasjelaget gir. Garasjelaget skal svare en årlig festeavgift til sameiet; størrelsen fastsettes av sameiermøtet.

§ 6 FELLESUTGIFTER/VEDLIKEHOLDSFOND

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Fellesutgiftene omfatter blant annet eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring og vedlikehold av fellesarealer, sameiets administrasjon, fellesantenneanlegg mv.

Seksjoner i åttemannsboliger betaler et akontobeløp til sameiet for dekning av fellesstrøm i eget bygg. Avregning foretas én gang i året.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Hver seksjon betaler kr. 400,- pr. måned for avsetting til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondets størrelse er begrenset til kr. 50.000,- pr. seksjon.

Midlene følger seksjonen ved salg.

Bruk av fondsmidler

Fondet skal brukes til vedlikehold av bygning, samt tilhørende områder med midlertidig eksklusiv bruksrett og kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett. Fondet kan også benyttes til å anskaffe nødvendig utstyr for å ivareta vedlikeholdsansvaret.

Ved mindre prosjekter/anskaffelser er det tilstrekkelig at samtlige berørte seksjonseiere har signert på en regning som sendes til styret.

Saksgang og ansvar ved større prosjekter:

Før fondsmidler kan benyttes, skal det innen bygningen være oppnådd følgende flertall for prosjektet:

- I åttemannsbolig: minst 6 av 8 seksjonseiere stemmer for prosjektet
- I seksmannsbolig: minst 4 av 6 seksjonseiere stemmer for prosjektet
- I tomannsbolig: begge seksjonseiere stemmer for prosjektet

1. Bygningens huskontakt er ansvarlig for å organisere møter og føre protokoll i forbindelse med prosjektet, slik at nødvendig dokumentasjon til enhver til er tilgjengelig for alle seksjonseiere i bygningen. Øvrige oppgaver i forbindelse med prosjektet fordeles blant seksjonseiere i bygningen slik man blir enige om internt.

2. For endelig beslutning med avstemning skal huskontakt kalle inn seksjonseiere til møte med minst 3 ukers skriftlig varsel. Seksjonseiere kan representeres ved skriftlig fullmakt. Det kan kun gis avgis én stemme per seksjon i bygningen.

3. Avstemming og godkjenning av prosjektet skal protokollføres. Seksjonseiere i bygningen som ikke var tilstede på møtet skal umiddelbart etter møtet informeres skriftlig om utfallet av avstemningen. Styret underrettes snarest med kopi av protokoll og styret plikter å sjekke om formålet er i tråd med retningslinjene, samt at det er tilstrekkelig midler tilgjengelig i forhold til prosjektets budsjett. Styret avgjør sin innstilling.

4. Styret underretter forretningsfører om prosjektet og hvorvidt dette er godkjent av styret.

5. Utbetaling av fondsmidler til tredjepart (entreprenør e.l.) skjer mot innsendte fakturaer som er signert av huskontakt og ytterligere en seksjonseier i bygget.

6. Utbetaling av fondsmidler til seksjonseier som har forhåndsbetalt tjenester og varer, skjer mot innsendt kvittering som er signert av betalingsmottaker og ytterligere to seksjonseiere i bygget. En av disse skal være huskontakten.

§ 7 FORSIKRING

Styret plikter å holde boligsameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 8 HEFTELSESFORM

For sameiets felles ansvar og forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot sameiet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan sameierne kreves direkte.

§ 9 INSTALLASJONER M M

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 10 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For advarselen, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonslovens § 26.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen forøvrig.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. Eierseksjonsloven av 1997 § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 11 PANTERETT

Sameiet er i oppdelingsbegjæringen forbeholdt panterett for kr 20 000.- i hver seksjon til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameie, så som dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende vedlikehold etc. Sameiet forplikter seg til å vike prioritet med inntil 90 % av en av styret godkjent verditakst.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet også legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 25.

§ 12 PÅBYGG / ANDRE BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

1. Ved påbygg og andre bygningsmessige arbeider skal det gis nabovarsel i god tid. Endelig

godkjennelse skal kunne gis i sameiermøtet. Saksgang som følger:

- Tegninger og beskrivelse forelegges naboer, sameiere i samme og tilliggende bygninger, samt andre sameiere som det er rimelig å anta vil bli berørt.
- Sakspapirene til sameiermøtet skal omfatte både tegninger, dokumentasjon på ovennevnte nabovarsel, og eventuelle uttalelser/innsigelser.
- Dersom arbeidet er søknadspliktig til offentlige myndigheter, hhv. krever søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering eller forskrifter: Etter at sameiermøtet eventuelt har godkjent søknaden, utformes dokumentasjon til kommunen (søknader, dokumentasjon på nabovarsel og all annen nødvendig dokumentasjon) av utbygger.
- Styreleder undertegner søknaden til kommunen, beholder en kopi av denne, og sender også en kopi til forretningsfører.
- Søknaden sendes så til kommunen av utbygger.
- Når utbygger har fått svar på sin søknad fra kommunen, sender utbygger en kopi av svaret til styret til deres informasjon.
- Styret sender kopi til forretningsfører for arkivering.
- Påbygg og andre bygningsmessige arbeider som godkjennes av sameiermøtet forutsettes søkt til kommunen senest 6 måneder etter sameiets godkjennelse. Overholdes ikke fristen, bortfaller sameiermøtets godkjenning automatisk, og tiltaket må eventuelt søkes om på nytt.

2. Alle øvrige fasademessige endringer, som innsetting/utbytting av vinduer og dører, eller andre endringer som ikke berører sameiets arealer, skal sendes styret for godkjenning. Dersom styret ikke vil ta stilling til en fasademessig endring skal saken behandles på det ordinære sameiermøtet. Styrets godkjenning forutsetter at berørte naboer (sameiere) har gitt skriftlig samtykke til fasadeendringen. Denne godkjenningen skal leveres med søknad til styret.

§ 13 SAMEIERMØTET (ÅRSMØTET)

Sameiermøtet avholdes hvert år, innen utgangen av april måned, og innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 33(4). Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle samboer eller annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av seksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees kun å gjelde forestående møte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

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

1. Konstituering
2. Behandle årsrapport fra styret
3. Behandle og godkjenne årsregnskapet
4. Behandle styrets forslag til budsjett for inneværende år
5. Valg av styreleder og styremedlemmer.
6. Velge revisor
7. Fastsette godtgjørelse til det avgående styre
8. Velge valgkomité

§ 14 MØTELEDELSE, PROTOKOLL

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

I ekstraordinært sameiermøte kan bare behandles saker som nevnt i innkallingen.

Protokoll skal føres og undertegnes av to på forhånd utvalgte møtedeltakere.

§ 16 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med

én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
- Endring av disse vedtekter

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

- Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- Endring i fordeling av felleskostnader
- Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

For vedtektsfesting av at sameierne skal være forpliktet ved underskrift av to eller flere styremedlemmer, jfr. eierseksjonsloven § 43 første ledd, kreves tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder ved vedtak om å selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av eiendommen etter eierseksjonsloven § 30 tredje ledd.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 17 INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller

nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 10.

§ 18 STYRET

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Styret konstituerer seg selv.

Leder og styremedlemmer velges for inntil 2 år.

Styrets leder innkaller til styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

§ 19 STYRETS OPPGAVER MV

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20 INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Styret er forpliktet til å holde seksjonseiere jevnlig oppdatert vedr. viktige saker som angår sameiet, og å legge til rette for at alle seksjonseiere mottar informasjon som distribueres fra styret.

Det er ønsket at alle seksjonseiere til enhver tid holder sameiets forretningsfører og styret i Hosle Sameie oppdatert på det telefonnummeret man til enhver tid kan nås på, samt en e-postadresse som jevnlig blir lest.

Generell informasjon til seksjonseiere distribueres via SMS, ved e-post, eller via sameiets hjemmeside.

Styrets kommunikasjon til seksjonseiere av formell karakter kan sendes via e-post til seksjonseiere som bekrefter at de ønsker denne informasjonen elektronisk. Seksjonseiere som ønsker denne informasjonen i papirform i postkassen, skal få dette. Dette omfatter dokumenter som årsmøteinnkallinger, årsmøtereferater o.l.

Seksjonseiere forplikter seg til å holde evt. leieboere oppdatert om informasjon av viktighet fra styret eller forretningsfører.

§ 21 FORRETNINGSFØRER/KASSERER

Styret tilsetter/velger forretningsfører/kasserer. Forretningsfører/kasserer kan være medlem av styret.

§ 22 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

Både en frittstående registrert (eller autorisert) revisor og en intern revisor blant sameierne velges på sameiermøtet, eventuelt med vararepresentant. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede på sameiermøter, og til å uttale seg.

§ 23 OPPLØSNING

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere.

ORDENSREGLER

Hosle sameie

(Reglene gjelder for seksjonseiere og leietakere, innenfor seksjonen og for fellesarealer)

Hosle Sameie skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier.

Dette innebærer at sameierne utøver et aktivt eierskap ved å

- engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver
- bidra til et godt naboskap
- bidra til at ordensreglene etterleves

1. Generelt

1.1. Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av ordensreglene. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder ordensreglene.

1.2. Seksjonen kan bare benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f. eks. støy, lukt eller lignende. Fellesområder må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av området som er avtalt eller forutsatt.

1.3. Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte beboere. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

2. Ro og orden

2.1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonene. Seksjonene må ikke brukes til sjenanse for andre.

2.2. Mellom klokken 23.00 og 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved spesielle situasjoner som kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3. Boremaskiner, gressklippere og annet støyende verktøy bør ikke benyttes før kl. 08.00 og etter klokken 19.00. På søndager skal slikt verktøy normalt ikke benyttes.

2.4. Gjenstander skal ikke plasseres i fellesområder slik at det hindrer rømningsveier, renhold og vedlikehold. Sykler og barnevogner skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel..

Spesielt for 8-mannsboligene

2.5. I 8-mannsboligene er det er ikke tillatt å installere ledninger fra strømuttak i fellesområder til privat område, for eksempel fra fellesarealet i kjelleren til egen bod. I tilfelle noen har behov for mer strøm i kjellerboden, må ledning trekkes fra eget sikringsskap og arbeidet må utføres av autorisert håndverker.

2.6. Beboerne plikter å holde dører til fellesarealer (for eksempel dører til oppgangene i 8-mannsboliger og til felles kjellerareal) lukket og låst til enhver tid.

2.7. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer.

3. Bruk av boligene

3.1. Seksjonene skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet

3.2. Terrasser og fellesområder bør ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

3.3. Beboere må opptre ansvarlig med ild og varme, samt å sørge for at boligene er brannsikret etter gjeldende forskrifter med eksempelvis røykvarslere og brannslukkerapparat.

3.4. Beboere skal straks melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon (innboforsikring).

4. Bruk av fellesarealer

4.1. Beboerne plikter å verne om trær, plener, lekeapparater og andre deler av sameiets ytre anlegg. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem.

4.2. Søppel, sneiper og snus skal ikke kastes på bakken.

4.3. Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte i henhold til enhver tid gjeldende renovasjonsordning.

5. Husdyr

5.1. Husdyrhold er tillatt. Det er eiers ansvar å sørge for at husdyrene ikke sjenerer andre.

6. Endring av ordensreglene

6.1. Endring av ordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

---------- Styret i Hosle sameie april 2018 ----------

BOALLIANSEN FORVALTNING





Årsmøte 2023

- Innkalling
- Årsmelding 2022
- Årsregnskap 2022

Hosle Sameie

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Hosle Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag, 24.05.2023, kl. 17.00
ØHILs klubblokale 2 etg.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2022**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hosle Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- 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
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I Hosle Sameie

Dato: 24.05 2023 kl. 17:00
ØHILs klubblokale

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 166.488 godkjennes.
Resultatet føres med egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 200.000, - for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 3 innkomne forslag.
6.1 – Utbetaling til Kristoffer Hansson for radon
6.2 – Utbedring av Parkhus
6.3 – Klage til Bærum kommune på asfaltert vei/Prost Christies vei

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 4 medlemmer til styret for 1-2 år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Hosle 12. mai 2023

Lillian Krogh
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og forslag til budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR HOSLE SAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Hosle Sameie ligger i Bærum kommune, og har org.nr 875 443 852
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Lillian Krogh	2021	2
Nestleder	Ragnhild Flunes	2021	2
Styremedlem	Erling Holden	2022	2
Styremedlem	Karl Henrik Børseth	2021	2
Styremedlem	Camilla Bruusgaard Greve	2021	2

I tillegg har varamedlemmer Liv Kirkemo og Stian Thaulow deltatt aktivt i styrets arbeid.
Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:
Line Slotnes har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 12 styremøter, et antall regnskapsmøter, møter i forbindelse med de enkelte prosjekter samt diverse befaringer både med medlemmer av styret og arbeidsgrupper.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Elbil lade prosjektet
  Ladeprosjektet ble etablert med Fjordkraft og OneCo som leverandører. Vi er forundret over hvor lang tid de har brukt på igangsettelse etter ferdigmontering. Vi har vært offer for omfordeling av kontaktpersoner og manglende drivkraft fra arvtagere. Fjordkraft har beklaget at det ble slik på tross av våre påminnelser av forskjellig art. Anlegget er nå i drift dog gjenstår fordeling av påløpte ladekostnader. Styret kommer nærmere tilbake til dette.
- HMS
  HMS i vårt sameie består av kontroll av parken. Delegering av HMS til 8 mannsboliger som har fellesarealer.
- Radon
  Ble vedtatt igangsatt for de med særlig høy verdi på årsmøtet 2022.
- Nettstasjon i PCV 9/11
  Bærum kommune avsa godkjennelse av nettstasjonen. Den ble deretter påklaget til Statsforvalteren, som informerte om at de godkjente Bærum Kommunes avgjørelse og at denne ikke kunne påklages. Saken ble på nytt klaget inn for Statsforvalteren som igjen svarte akkurat det samme.
- Renovasjonsstativer
  Vi har etablert de siste stativer i denne omgang.
- Vedlikehold rapporter
  Det er samlet inn vedlikeholds rapporter fra 2019-2022, men det mangler fortsatt ca. halvparten. For at styret skal får en god oversikt og også benytte Boalliensen styringsverktøy er det viktig at alle hus sender inn vedlikeholds rapporter.

RADONMÅLINGER i HOSLE SAMEIE 2022 - 2023

Hosle Sameie gjennomførte vinteren 2022 (runde 1) og vinteren 2023 (runde 2) måling av radonverdier i alle sameiets boenheter (med unntak av boenhetene i andre etasje i 8-mannsboliger i Prost Christies vei). Radongruppen og styret har stått for utplassering og innsamling av målere, men Radongruppen alene har stått for de faglige anbefalingene. Alle målinger er gjennomført på godkjent laboratorium (Eurofins Radonlab AS).

Radonmålinger 2022 (Runde 1)
Det ble gjennomført målinger i alle boenheter i perioden 8. februar 2022 til 20. mai 2022. I tillegg hadde enkelte boliger egne målere og resultatene fra disse ble sammenhold med de utplasserte målere.
Resultat:

- Det ble målt verdier godt over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3 i 10 boenheter. Av disse anbefaler Radongruppen å installere radonsug i 6 av boenhetene mens de anbefalte nye målinger i 2 av boenhetene før de kunne trekke noen konklusjon. Styret har i epost informert alle disse boenhetene om verdiene og anbefalt tiltak.
- Det ble målt verdier like over tiltaksgrensen i 5 boliger. Radongruppen anbefalte enkle tiltak som forbedrer ventilasjon ved å benytte eksisterende ventiler mer i vintersesongen eller å installere ekstra ventiler. Radongruppen anbefalte å gjøre nye målinger til vinteren 2023 etter at de nevnte tiltak var gjennomført. Styret har i epost informert alle disse boenhetene om verdiene og anbefalt tiltak, samt at vi ønsket å gjennomføre nye målinger vinteren 2023.

Radonmålinger 2022-2023 (Runde 2)
Det ble gjennomført målinger i utvalgte boenheter i perioden 18. oktober 2022 til 15. mars 2023.
Utvalget inkluderte:

- Alle boenheter der det av ulike grunner manglet eller ikke var gjennomført målinger i runde 1.
- Én boenhet som hadde verdier godt over tiltaksgrensen fra runde 1 og der Radongruppen anbefalte nye målinger
- Alle boenheter som hadde fått verdier like over tiltaksgrensen i runde 1 og beskjed om forbedret ventilasjon (altså ønsket vi å undersøke effekten av disse tiltakene).
- Boenheter som av ulike grunner ønsket nye målinger.

Resultat:

- To boenheter har radonnivåer over grenseverdien på 100 Bq/m3. Den ene var allerede på listen over de 6 boenheter der det skal monteres radonsug (fra runde 1). Runde 2 innebærer altså behov for montering av ytterligere ett radonsug ut over de som angitt i runde 1 – totalt 7 radonsug.
- Alle andre boenheter hadde radonverdier under tiltaksgrensen. Det betyr at anbefalte tiltak om bedre ventilasjon i de boenhetene med verdier like over tiltaksgrensen har hatt ønsket effekt.

Installering av Radonsug

Konklusjon på radonmålingen i runde 1 og 2 er at det skal installeres radonsug i 7 boenheter. Styret besluttet høsten 2022 å installere radonsug i to boliger i første omgang og hentet inn anbud på radonsug fra (i) Radongruppen og (ii) Kvartal Elektro as. Styrets forretningsfører, Boalliansen, har anbefalt begge disse leverandørene.
Status per 4. mai 2023:

- Radonsug er montert i boenhet nr. 1 (noe etterarbeid gjenstår). Arbeidet er gjennomført av Kvartal Elektro as.
- Ordrebekreftelse for montering i boenhet nr. 2 er sendt 2. mai og installasjon av radonsug vil starte så snart som mulig.
- Det vil bli installert radonsug i de resterende 5 boenhetene så snart vi er ferdige med boenhet 1 og 2 og dermed kan bruke de erfaringene til å velge rett leverandør til jobben.

4.ARBEIDSMILJØ
Sameiet har 1 ansatt i forbindelse med gressklipping.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Årlig kontroll av skadedyr utvendig
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll av lekeplass

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING
BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:
Sameiet består av 90 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 21/97 og har følgende adresse:

- Grøndahlsvei 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14
- Prost Christiesvei, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17
- Prost Holsviksvei 2, 4

BYGNINGSFORSIKRING:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessige, felles inventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE
Per 31.12.2022 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært KPMG.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 166.488. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER:
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør 2.669.965 per 31.12.22
Disponible midler for byggenes vedlikeholdsfond utgjør herav kr 2.064.142 pr 31.12.2022

BUDSJETT:
Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Hosle 12.mai 2023

I styret for Hosle Sameie

_____	_____	_____
Lillian Krogh (styreleder)	Ragnhild Flunes (nestleder)	Erling Holden styremedlem
_____		_____
Karl Henrik Børseth Styremedlem		Camilla Greve Bruusgaard styremedlem

Årsregnskap 2022
Hosle Sameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 875 443 852

RESULTATREGNSKAP

Hosle Sameie

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	**1**	**3 145 882**	**3 052 378**	**3 215 020**	**2 760 000**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		2 497 514	2 437 956	2 591 820	2 721 000
Bygningsfond		432 037	432 019	432 000	0
Tillegg bygningsfond		176 000	153 600	153 600	0
Strøm fellesareal		28 806	28 803	28 800	29 000
Annen leieinntekt		11 526	0	8 800	10 000
Andre inntekter	**2**	**54 380**	**19 889**	**59 000**	**57 000**
Annen driftsrelatert inntekt		0	0	15 000	13 000
Festeavgift garasjer		11 000	12 389	44 000	44 000
Strøm avsetning		0	7 500	0	0
Viderefakturering utlegg		10 380	0	0	0
Garasjeanlegg elbil		33 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		**3 200 262**	**3 072 267**	**3 274 020**	**2 817 000**
Lønn og personalkostnader	**3**	**243 000**	**244 406**	**250 467**	**252 000**
Lønn til ansatte		0	36 300	16 000	16 000
Periodiseringskonto lønn		14 057	-32 331	0	0
Feriepenger		0	4 356	1 632	2 000
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift		28 200	33 318	30 456	31 000
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		0	614	230	0
Gaver til ansatte		743	2 149	2 149	3 000
Avskrivning av driftsmidler og	**4**	**46 100**	**0**	**0**	**0**
Avskr. maskiner og inventar		46 100	0	0	0
Driftskostnader	**3**	**2 109 790**	**2 399 752**	**2 248 552**	**2 257 900**
Elektrisitet		15 632	8 573	11 000	16 000
Leie lokale		0	0	6 000	6 000
Renovasjonsavgift		326 796	337 191	352 500	346 000
Vann- og avløpsavgift		451 648	401 093	416 000	498 000
Feieavgift		21 402	24 163	29 500	30 000
Skadedyrarbeid		29 508	3 950	25 000	30 000
Datautstyr		0	0	1 000	0
Egenandel forsikring		55 457	12 000	20 000	20 000
Kostnader dugnader		2 231	0	3 000	4 000
Bygningsfond		0	347 314	0	0
Honorar revisjon		9 375	1 250	10 200	10 000
Forretningsførerhonorar		116 508	114 627	117 226	127 100
Honorar for økonomisk rådgivning		8 137	619	0	3 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag		21 500	77 563	150 000	30 000
Honorar teknisk rådgivning		0	19 140	0	0
Data / EDB kostnad		481	794	0	0
Internett / TV		479 525	447 121	480 000	509 000
Porto		0	180	500	0
Velferdskostnader		3 198	4 950	4 291	5 000
Kontingenter		2 650	2 050	2 500	2 500
Gave, fradragsberettiget		299	0	0	0
Forsikring		548 642	576 096	598 176	603 300
Styremøter		8 426	7 014	7 000	5 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		1 586	6 343	6 500	8 000
Øres avrunding		-48	0	0	0
Bank- og kortgebyr		5 682	7 349	7 500	5 000
Fakturagebyr		118	373	0	0
Annen kostnad		699	0	659	0
Tap på fordringer		339	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	**5**	**586 094**	**1 374 116**	**550 000**	**305 000**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		97 118	78 762	200 000	220 000
Drift/vedlikehold VVS		-1 981	0	0	0
Drift/vedlikehold elektro		396 081	1 137 925	100 000	10 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		65 376	43 849	100 000	50 000
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		29 500	113 581	150 000	25 000
Sum driftskostnader		**2 984 984**	**4 018 275**	**3 049 019**	**2 814 900**
Driftsresultat		**215 278**	**-946 008**	**225 001**	**2 100**

RESULTATREGNSKAP

Hosle Sameie

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	**6**	**27 634**	**14 517**	**0**	**0**
Annen renteinntekt		27 634	14 517	0	0
Annen finansinntekt	**6**	**-1 365**	**1 225**	**5 000**	**0**
Annen finansinntekt		-1 365	1 225	5 000	0
Annen rentekostnad	**6**	**74 459**	**63 464**	**80 000**	**200 000**
Annen rentekostnad		1 222	6 438	0	0
Renter lån		73 237	57 026	80 000	200 000
Annen finanskostnad	**6**	**600**	**0**	**0**	**0**
Annen finanskostnad		600	0	0	0
Resultat av finansposter		**-48 790**	**-47 722**	**-75 000**	**-200 000**
Resultat før skattekostnad		166 488	-993 730	150 001	-197 900
Resultat		**166 488**	**-993 730**	**150 001**	**-197 900**
Årsresultat		**166 488**	**-993 730**	**150 001**	**-197 900**

BALANSE

Hosle Sameie

EIENDELER	Note	2022	2021
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	**4**	**876 020**	**0**
Andre driftsmidler		876 020	0
Sum varige driftsmidler	**4**	**876 020**	**0**
Lån til foretak i samme konsern		**300**	**300**
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		**300**	**300**
Sum anleggsmidler		**876 320**	**300**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**7**	**107 720**	**114 677**
Kundefordringer		48 194	66 677
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		55 526	48 000
Avsetning bygningsfond		4 000	0
Andre kortsiktige fordringer	**7**	**316 908**	**348 376**
Andre forskuddsbetalte kostnader		316 908	348 376
Sum fordringer		**424 628**	**463 053**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**2 512 293**	**2 630 336**
Driftskonto HB (9493.06.11519)		1 098 998	394 051
Sparekonti HB (9493.06.11527)		1 413 295	2 236 285
Sum omløpsmidler		**2 936 922**	**3 093 389**
Sum eiendeler		**3 813 242**	**3 093 689**

BALANSE

Hosle Sameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	**801 392**	**1 266 420**
Annen egenkapital		-1 262 751	-821 202
Bygningsfond Prost Holsviks vei 2		40 000	30 400
Bygningsfond Prost Holsviks vei 4		84 000	74 400
Bygningsfond Prost Christies vei 3		32 000	22 400
Bygningsfond Prost Christies vei 5		14 400	4 800
Bygningsfond Grøndahls vei 10		99 246	89 646
Bygningsfond Grøndahls vei 12		38 400	28 800
Bygningsfond Grøndahls vei 14		69 114	59 514
Bygningsfond Grøndahls vei 1		52 802	24 002
Bygningsfond Grøndahls vei 3		61 810	33 010
Bygningsfond Grøndahls vei 5		165 012	136 212
Bygningsfond Grøndahls vei 7		96 993	124 868
Bygningsfond Prost Christies vei 14		281 600	233 600
Bygningsfond Prost Christies vei 16		180 581	161 468
Bygningsfond Prost Christies vei 9		281 063	280 338
Bygningsfond Prost Christies vei 11		165 476	219 951
Bygningsfond Prost Christies vei 13		202 024	220 005
Bygningsfond Prost Christies vei 15		133 724	139 231
Bygningsfond Prost Christies vei 17		65 899	204 977
Sum opptjent egenkapital		**801 392**	**1 266 420**
Sum egenkapital		**801 392**	**1 266 420**

BALANSE

Hosle Sameie

	Note	2022	2021
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	**2 744 893**	**1 373 967**
Pantelån 94937042978		2 744 893	1 373 967
Sum annen langsiktig gjeld	**10**	**2 744 893**	**1 373 967**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**138 713**	**332 768**
Leverandørgjeld		138 713	332 768
Skyldig offentlige avgifter		**614**	**614**
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		614	614
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**127 630**	**119 920**
Strøm Prost Chr v 9		-3 117	0
Strøm Prost Chr v 11		-5 951	0
Strøm Prost Chr v 13		-3 217	0
Strøm Prost Chr v 15		-4 292	0
Strøm Prost Chr v 17		-11 157	0
Gjeld til ansatte og eiere		0	10 015
Opptjent, ikke betalt bygningsfond		2 837	0
Opptjent, ikke betalt til.bygningsfond		5 200	0
Skyldig lønn		14 057	0
Skyldige feriepenger		4 356	4 356
Avsetning for forpliktelser		81 760	90 000
Annen kortsiktig gjeld		47 154	15 549
Sum kortsiktig gjeld		**266 957**	**453 302**
Sum gjeld		**3 011 850**	**1 827 269**
Sum egenkapital og gjeld		**3 813 242**	**3 093 689**

Hosle
Styret i Hosle Sameie

Lillian Krogh
styreleder

Erling Holden
styremedlem

Ragnhild Fahlstrøm Flunes
styremedlem

Karl Henrik Kleive Børseth
styremedlem

Camilla Bruusgaard Greve
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjonene.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

.
Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2021/2022.

Honorar til revisor utgjør kr 9 375.

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Maskiner og anlegg	Sum
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	922 120	922 120
= Anskaffelseskost 31.12.22	**922 120**	**922 120**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	46 100	46 100
= Bokført verdi 31.12.22	**876 020**	**876 020**
Årets ordinære avskrivninger	46 100	46 100
Økonomisk levetid	5 år	

NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 586 094,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 6 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 26 269, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 75 059.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2022, men som vedrører 2023

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 512 293,- disponibelt på konto ved utgangen av året. Kr 650 847,24 overføres til vedlikeholdsfond fra driftskonto i 2023.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	1 098 998	394 051
Vedlikeholdskonto Handelsbanken	1 413 295	2 236 285
Skattetrekkskonto	0	0
	2 512 293	2 630 336

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 801 392,- disponert for årets resultat 2022,
som var positivt med kr 166 488. Utestående beløp som er ikke innbetalt og gjelder bygningsfond er kr. 1600 for Prost Christies vei 13 og kr. 1200 for Prost Christies vei 15.Utestående beløp som er ikke innbetalt og gjelder tillegg bygningsfond er kr. 2400 for Prost Christies vei 9 og kr 2800 for Prost Christies vei 15.

	Regnskap 2022	**Regnskap 2021**
Annen egenkapital/udekket tap	-1 262 751	-821 202
Bygningsfond	2 064 143	2 087 622
Egenkapital hittil år	801 392	1 266 420

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 669 965 per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	103 720	114 677
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	320 908	348 376
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 512 293	2 630 336
Sum omløpsmidler	2 936 922	3 093 389
Leverandørgjeld	-138 713	-332 768
Skyldige offentlige avgifter	-614	-614
Annen kortsiktig gjeld	-127 630	-119 920
Disponible midler	2 669 965	2 640 087

Note 10 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	**2021**
Gjeld til kredittinstitusjoner	-2 744 893	-1 373 967
Sum	**-2 744 893**	**-1 373 967**

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2022
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2023.

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Hosle Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Hosle Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som

Penneo Dokumentnøkkel: QG4WT-4K4NU-M8PVU-HLT3W-TVQ01-MJMSV

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 23. mai 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QG4WT-4K4NU-M8PVU-HLT3W-TVQ01-MJMSV

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."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2023-05-23 09:51:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QG4WT-4K4NU-M8PVU-HLT3W-TVQ01-MJMSV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 – Kristoffer Hansson – PCV 5B

1. Bekostning av radonmatter/utbedring som sameiet har dekket for andre. Vi har bekostet dette selv. (Lagt radonmatter i hele kjelleren). Tilføring av sum tilsvarende utbedring av høye radonverdier hos andre. Alternativt at de må bekoste det selv.

2. Bekostning av pumpe, eller deler av denne, under gulv pga grunnvannsproblematikk. Det kan ikke være noen forskjell på om det er radon eller vann som kommer opp gjennom kjellergulvet. Dekkes radon, dekkes dette.

Vi har brukt mye penger (NOK 59.000) på radonmatter i kjelleren. Det er ganske urimelig at vi må dekke det selv, og i tillegg være med å betale for utbedring pga radon hos andre i sameiet. I det minste burde vi få tilført samme sum som utbedring har kostet for andre.

Vi har i tillegg brukt mye penger (NOK 100.000-150.000) på pumpe under kjellergulv pga grunnvann som står 40cm under gulvet og som steg pga kommunens nett ikke tok unna. Det kan jo ikke være noen forskjell på om det er radon som kommer opp i huset, eller vann, vedr kostnad til utbedring?

Tidligere måtte jeg selv bekoste felling av farlige/døde trær i skråningen ved vårt hus (som ikke lå på tomten med vår bruksrett), og i tillegg være med å bekoste felling av trær på fellestomt i sameiet pga at de skygget for solen for noen beboere.

Jeg begynner å bli lei av at vi må betale alt selv, og samtidig være med å betale for andre i sameiet slik at de får dekket dette.

Nå forventer jeg utbetaling for utbedring i forhold til radon og vann.

Det kan ikke være forskjellige regler for beboerne i sameiet. Nok er nok.

Forslag til vedtak: Utbetaling til Kristoffer Hansson kr 59.000 + kr 100.000-150.000

Styrets vurdering: Styret har ikke mottatt noen dokumentasjon på forhøyet radonmåling og vi er derfor usikre på Sameiets ansvar i denne saken.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om årsmøtets godkjenning til å innhente en juridisk betrakning i saken.

Sak 6.2 - PARKHUS

Eivind Sæther, GV5A

Parkhus

Sameiet eier et parkhus som i dag benyttes kun av noen få beboere. Selv om parkhuset tilhører sameiet og skal være tilgjengelig for alle, så brukes det stort sett kun av HØL. Antakeligvis fordi huset ikke er vedlikeholdt, det ser skittent ut og det er ikke tatt vare på.

Det er flere som har snakket om at parkhuset kan utnyttes bedre. Det har kommet til mange småbarn, men også vokst opp ungdommer, og det å ha tilgang til en utskutt «kjellerstue» eller tilgjengeliggjøre et skikkelig lokale for barnebursdager, spillkvelder, etc, så vil det være et aktuelt tilbud for flere. Det kan også være en mulighet å ha andre tilstelninger også for voksne der, dersom huset settes i stand og ser mer representabelt ut. Noen løse tanker på hva man kan ha:

- Sofaløsning med spillkonsoller
- Pingpong-bord / dart / bowling
- Hva vil barna selv ha
- Te-kjøkken & ordentlig toalett

Mulighetene for å hva et parkhus kan benyttes til er mange, men det må frigjøres mer fra hva det er i dag slik at andre slipper til. Det bør kunne lages til slik at flere ønsker å bruke det. Det fremstår ikke innbydende å invitere til barnebursdager, sammenkomster o.l slik det ser ut i dag. Det er sameiets eiendom og vårt ansvar å sette det i stand før det forfaller helt. Derfor må det investeres midler i å renovere og kartlegges hva huset kan bli brukt til.

Dersom man får i gang et system som flere benytter seg av, kan man fint kreve en «strømleie» eller tilsvarende fra leietakere. På samme måte som HØL har gjort i dag.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at det settes opp en arbeidsgruppe, som årsmøte utnevner, som gis mandat til å utarbeide et forslag til hvordan parkhuset kan fungere for flere. Det må settes av midler - kr 50 000 - til arkitekt for å utvikle en god romløsning og gode arbeidstegninger for byggmester.

Videre må det settes av midler til oppussing av lokalet - kr 250 000 - til å pusse opp, kjøpe inn møbler og sette det i stand slik som arbeidsgruppa foreslår.

Styrets vurdering: Styret synes forslaget er godt, og at det etableres en arbeidsgruppe, men foreslår at deler av arbeidet utføres på dugnad. Rørlegger og elektriker må benyttes hvor det behøves.

Styrets forslag til vedtak: Vedta et mindre beløp oppad til kr 100.000.

Sak 6.3 – KLAGE PÅ VEI
Lars Broch - PCV 16

Vi som bor i PC 16 ønsker å melde inn forslag til vedtak på årsmøtet om at styret sender en formell klage på veien/arbeidene til Bærum kommune.
Vi er ikke fornøyde med nytt veidekke. Det er allerede skader på veien. Arbeidene etterlater et lite pent inntrykk. Veien er veldig smal. Dette oppleves problematisk, spesielt om vinteren.

Forslag til vedtak:Klage på vei til Bærum kommune

Styrets vurdering: En klage til Bærum kommune er berettiget

Styrets forslag til vedtak: Klage til Bærum kommune sendes.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Til styret i Hosle sameie
Som representant for valgkomiteen våren 2023 innstiller jeg følgende personer til valg for styreverv neste periode:

Styreleder, til valg for ett år:
Lillian Krogh

Styremedlem / nestleder, til valg for to år:
Liv Kirkemo

Styremedlem, til valg for to år:
Markus Gundersen

Varamedlem, til valg for to år:
Ida Karlsson

Hilsen Line Slotnes

Da vil det nye styret se slik ut for neste periode:

Styreleder	Lillian Krogh	2023	1
Nestleder	Liv Kirkemo	2023	2
Styremedlem	Erling Holden	2022	2
Styremedlem	Camilla Bruusgaard Greve	2021	2
Styremedlem	Markus Gundersen	2023	2
Varamedlem	Stian Thaulow	2022	2
Varamedlem	Ida Karlsson	2023	2

Valgkomitéen har strevd med å få dekket opp både styre- og varamedlemmer. Vi oppfordrer seksjonseierne til å ta ansvar og stille til valg.

VALGKOMITE
Ragnhild Flunes og Karl Henrik Børseth

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Hosle Sameie den 24.05.2023.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Autorisert regnskapsførerselskap
Adresse: Nedre Storgate 42, N-3015 Drammen

+47 453 70 271
post@boalliansen.no

Foretaksregisteret
NO 919 083 859 MVA

WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO

BankID Signing
Magnhild Kverneland
2023-05-28
BankID Signing
Hiwa Ebrahimi
2023-05-28

PROTOKOLL

FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR Hosle Sameie

Den 24.mai 2023 ble det avholdt ordinært årsmøte i Hosle sameie på klubbhuset til ØHIL.

1. KONSTITUERING

Til stede var 19 sameiere og 3 med fullmakt, totalt 22 seksjoner var representert.

Hiwa Ebrahimi v/Boalliansen ble valgt til møteleder.

Hiwa Ebrahimi v/Boalliansen ble valgt til referent.

Magnhild Kverneland ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2021

Styrets årsmelding for 2022 ble tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 166 488,- ble godkjent. Resultatet føres i sin helhet mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 200 000,- for perioden fra ordinært sameiermøte i 2022 til ordinært sameiermøte i 2023.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. BUDSJETT FOR 2022

Styrets forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 3 innkomne forslag.

Sak 6.1 Dekning av kostnader til radon i seksjon 7

BankID Signing
Magnhild Kverneland
2023-05-28
BankID Signing
Hiwa Ebrahimi
2023-05-28

Forslag til vedtak: forslaget fra Kristoffer Hansson om dekning av kostnader knyttet til Ra ble nedstemt. Forslaget fra styret om innhenting av juridisk betrakting ble vedtatt med 20 stemmer for, og 2 blanke stemmer.

Sak 6.2 Utbedring av Parkhus

Forslag til vedtak: Forslaget ble endret, og benke forslag med følgende ordlyd ble enstemmig vedtatt.

Årsmøte utnevner en arbeidsgruppe som skal jobbe med innhenting og forprosjektering. Det skal innhentes tilbud som blir lagt frem på ekstra ordinært årsmøte.

Sak 6.3: Klage til Bærum kommune på asfaltert vei/Prost Christies vei

Forslaget ble vedtatt enstemmig.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 4 medlemmer til styret.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Lillian Krogh, styreleder valgt for 1 år
- Liv Kirkemo, styremedlem valgt for 2 år.
- Markus Gundersen, styremedlem valgt for 2 år.
- Ida Nilsson varamedlem valgt for 2 år.

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

Styreleder	Lillian Krogh	2023	1
Nestleder	Liv Kirkemo	2023	2
Styremedlem	Erling Holden	2022	2
Styremedlem	Camilla Bruusgaard Greve	2022	2
Styremedlem	Markus Gundersen	2023	2
Varamedlem	Stian Thaulow	2022	2
Varamedlem	Ida Nilsson	2023	2

Valgkomiteen besto av to medlemmer i 2022:
- Helene Emanuelsen (valgt for 1 år)
- Line Slotnes (valgt for 1 år)

Det skal velges to nye medlemmer til valgkomiteen.

Ragnhild Flunes og Karl Henrik Børseth ble valgt for 1 år.

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Hosle, den 24. mai 2023

---------- ----------

Hiwa Ebrahimi (møteleder) Magnhild Kverneland (seksjonseier)

MIDERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**21**	Bnr:	**97**	Fnr:		Snr:	**19**
Adresse:	**Grøndahls vei 1E, 1362 HOSLE**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
57/488	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

, 23.sept.1959.

488-57.

SS/M

Hosle Byggelag A/L,
v/o.r. sakfører Ole Fr. Klövig,
Stortorvet 8,
Oslo.

Gnr. 21, bnr. 86, tomt nr. R 2a, Hosle.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på ovennevnte eiendom.
Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

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

Utskriftsdato: 12.10.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3024	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Grøndahls vei 1E, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/6403470.docx
Delarealer	**Delareal** 31 626 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1954213 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=1954213)
Navn	HOSLE, østre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	06.07.1955
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8701/1954213.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 256 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 21 447 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 3 701 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	1960341 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=1960341)
Navn	HOSLE, nordøstre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.05.1961
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8743/1960341.pdf
Delarealer	**Delareal** 221 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

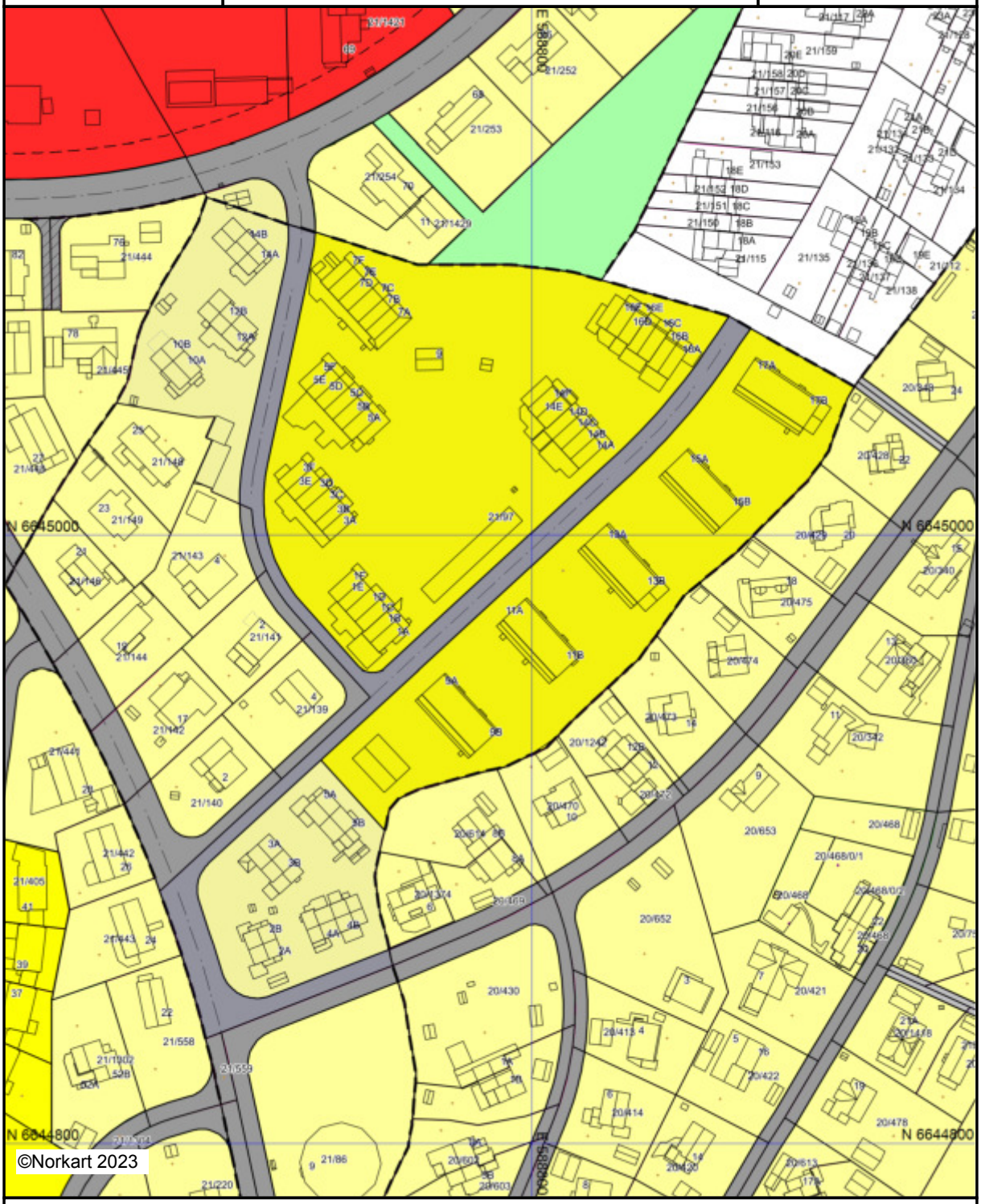
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/97/0/19
Adresse: Grøndahls vei 1E
Dato: 12.10.2023
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



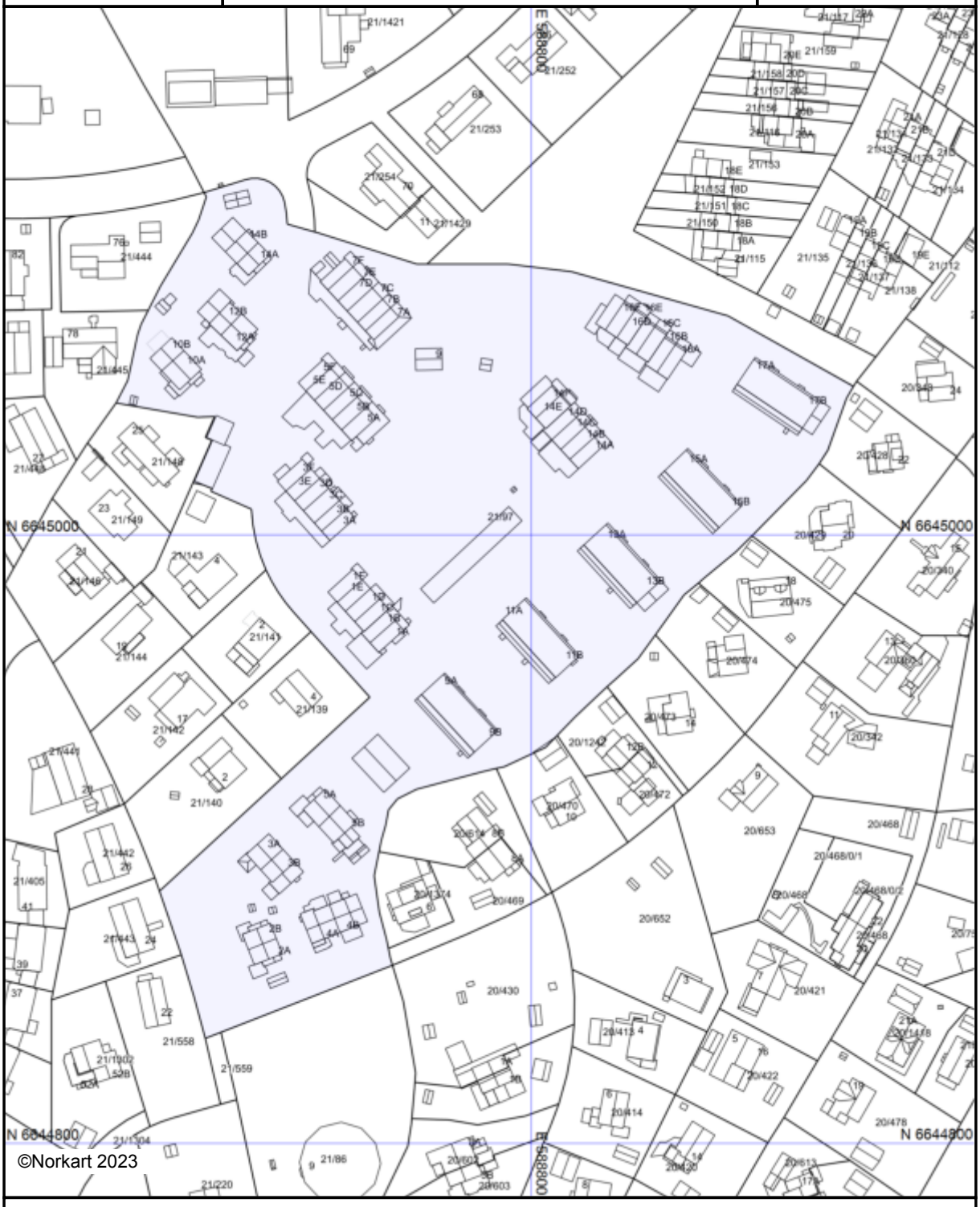
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/97/0/19
Adresse: Grøndahls vei 1E
Utskriftsdato: 12.10.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

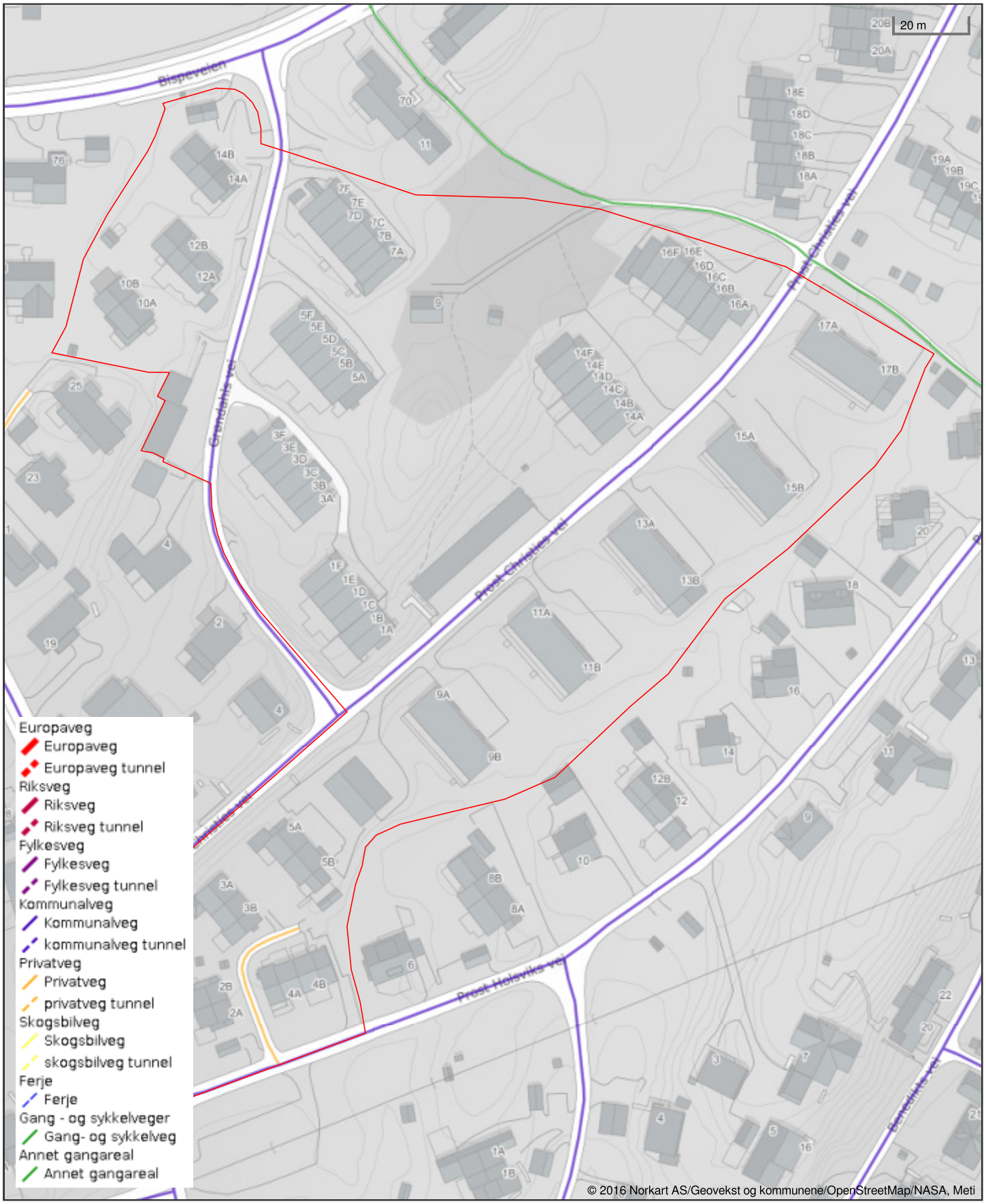


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 12.10.2023

Vegstatuskart for eiendom 3024 - 21/97//



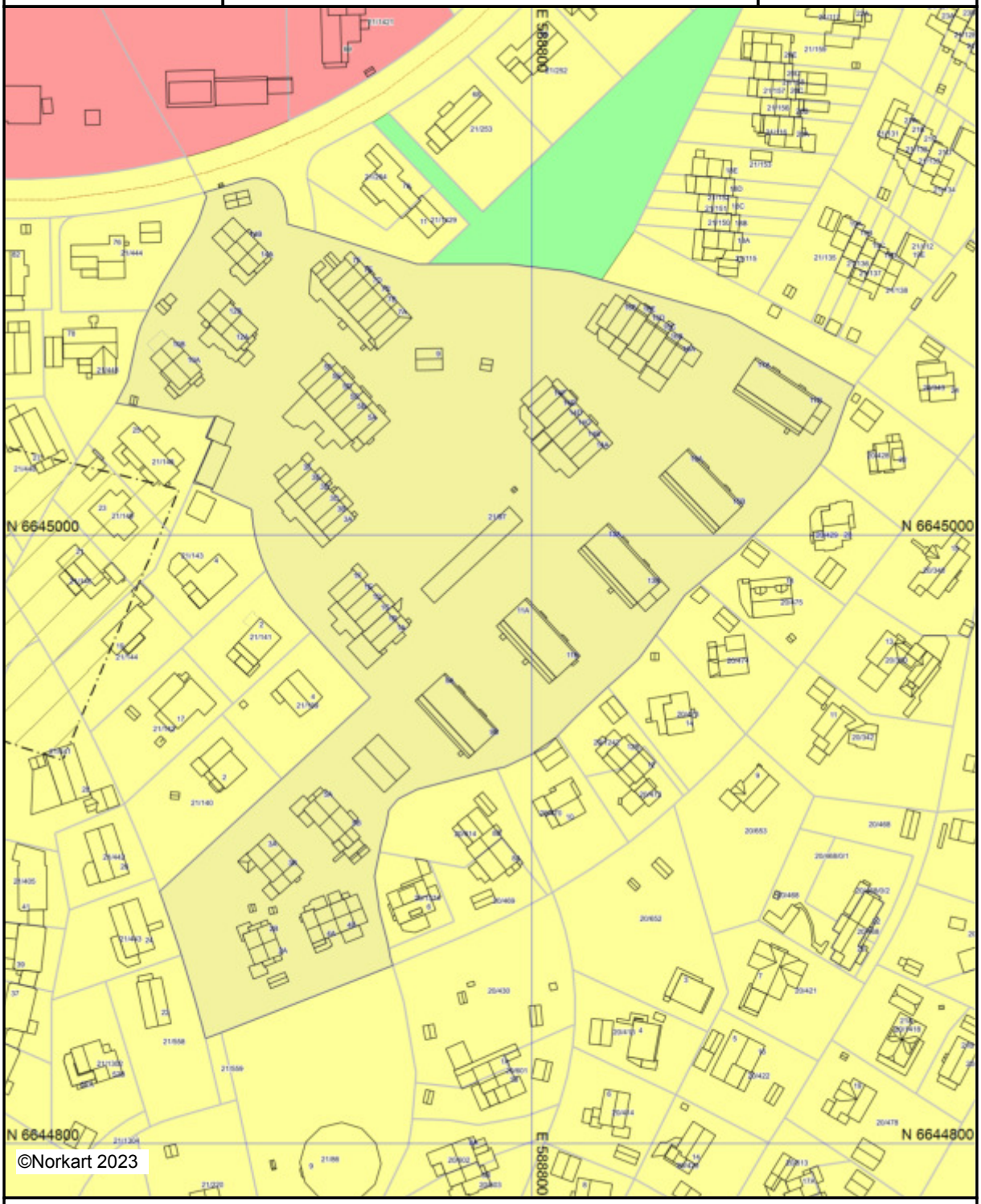
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/97/0/19
Adresse: Grøndahls vei 1E
Utskriftsdato: 12.10.2023
Målestokk: 1:2000

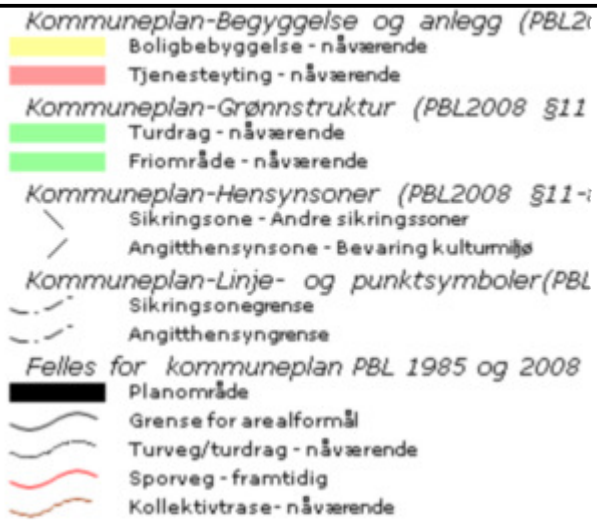
N

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



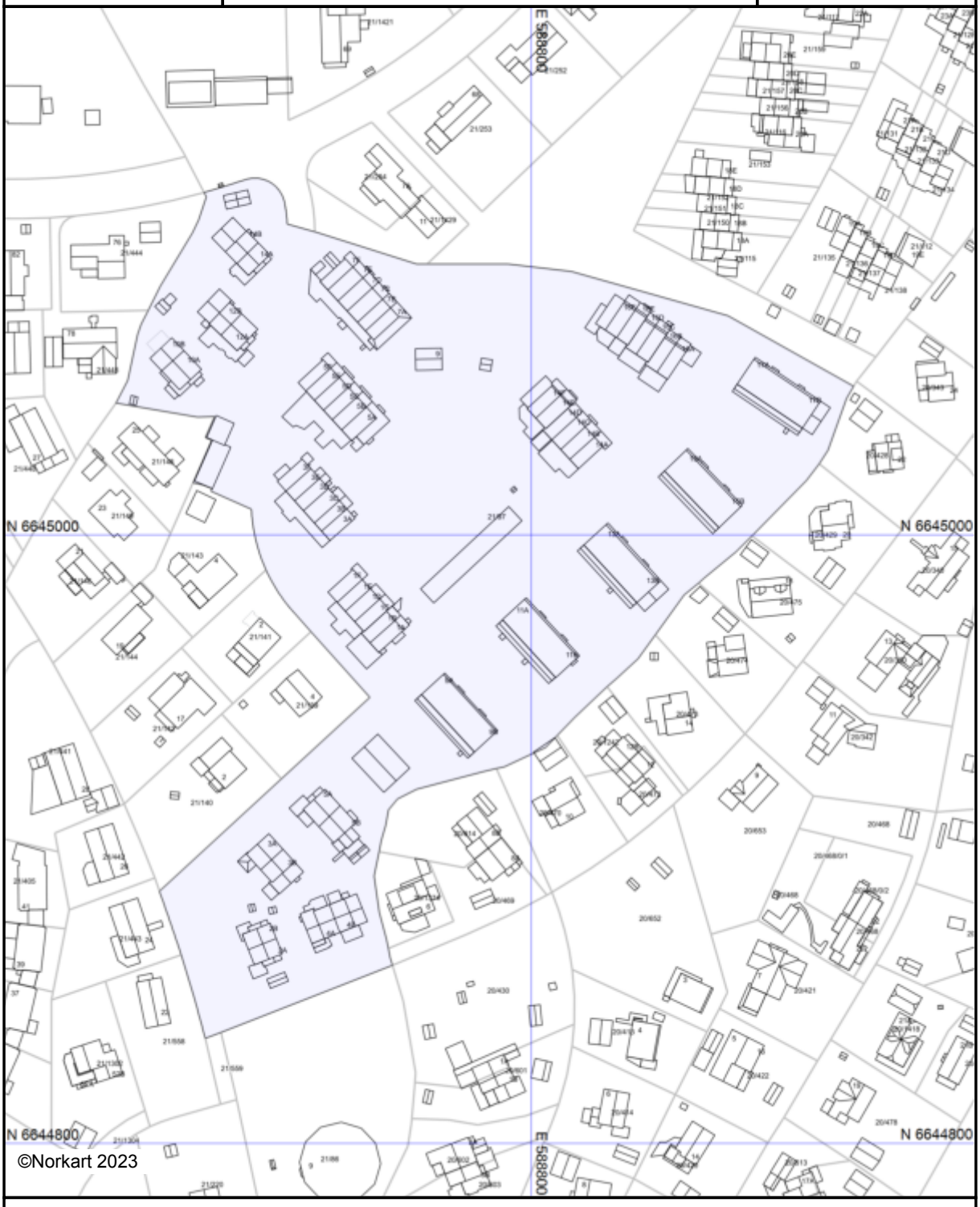
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/97/0/19
Adresse: Grøndahls vei 1E
Utskriftsdato: 12.10.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

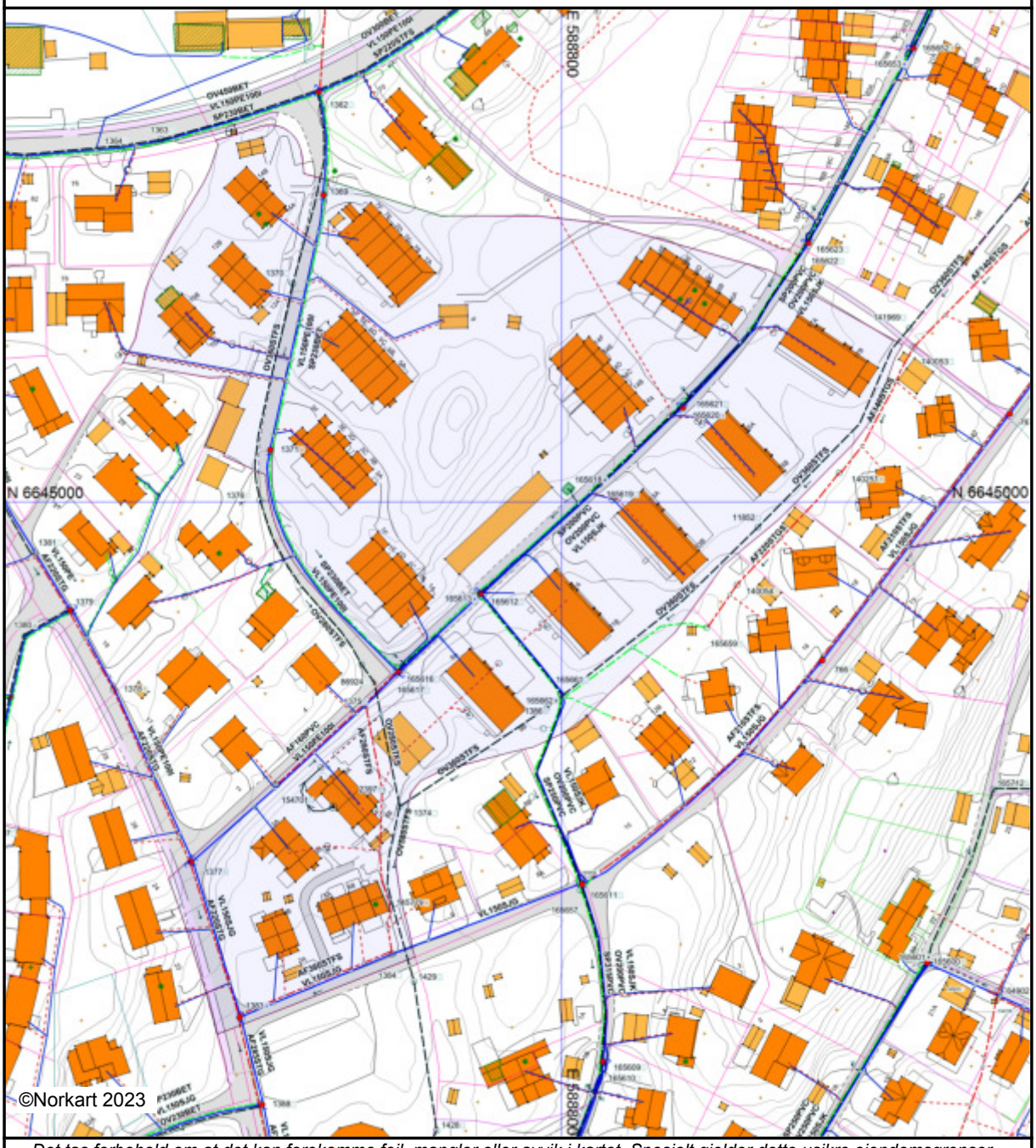
Eiendom: 21/97/0/19
Adresse: Grøndahls vei 1E
Dato: 12.10.2023
Målestokk: 1:2000

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: 12.10.2023

Eiendomskart for eiendom 3024 - 21/97//19



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	31 626,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6644988,37	**Øst**	588810,24	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645099,612	588729,22	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,66	
2	6645099,74	588728,65	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,58	
3	6645102,33	588719,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,41	
4	6645109,49	588718,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,22	46,87
5	6645116,92	588705,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,96	10,04
6	6645112,73	588692,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,14	238,59
7	6645111,29	588692,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,62	
8	6645103,71	588690,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,99	
9	6645099,44	588688,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,73	
10	6645081,91	588677,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,45	
11	6645073,94	588673,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,94	
12	6645069,39	588671,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,10	
13	6645065,95	588670,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,63	
14	6645050,87	588667,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,43	
15	6645043,48	588663,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,32	
16	6645038,79	588690,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,24	
17	6645039	588695,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,62	
18	6645033,96	588693,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,52	
19	6645032,16	588692,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,97	
20	6645031,21	588694,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,32	
21	6645017,23	588688,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,29	
22	6645016,55	588691,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,27	
23	6645015,32	588694,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,33	
24	6645014,43	588694,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97	
25	6645008,54	588707,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,59	
26	6644988,54	588712,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,69	54,86
27	6644974,61	588721,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,71	54,32
28	6644968,23	588727,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,57	
29	6644946,65	588746,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,99	
30	6644919,81	588717,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,61	

31	6644882,84	588677,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,58	
32	6644861,88	588684,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,16	494,85
33	6644834,39	588692,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,60	493,88
34	6644836,4	588697,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,55	
35	6644858,44	588754,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	60,65	
36	6644860,98	588753,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65	
37	6644863,98	588752,9	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,06	
38	6644867,1	588752,25	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,19	
39	6644875,88	588749,92	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,08	
40	6644887,88	588748,2	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,12	
41	6644895,82	588749,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,10	
42	6644899,47	588750,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,72	
43	6644904,57	588752	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30	
44	6644909,59	588752,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,11	
45	6644913,2	588755,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,66	
46	6644916,38	588762,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	
47	6644922,22	588784,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,73	
48	6644923,22	588788,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,37	
49	6644923,76	588791,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,62	
50	6644930,12	588804,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,06	
51	6644934,09	588808,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,52	
52	6644940,18	588814,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,49	
53	6644950,11	588824,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,47	
54	6644952,72	588827,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,94	
55	6644959,3	588835,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,78	
56	6644967,17	588840,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,73	
57	6644980,31	588850,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,16	
58	6644984,2	588855,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,16	
59	6644985,97	588857,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	
60	6644994,46	588867,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,34	
61	6644999,74	588872,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51	
62	6645017,97	588890,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,60	
63	6645023,49	588894,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,91	
64	6645027,93	588897,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,28	
65	6645044,99	588903,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,13	
66	6645048,93	588906,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,56	

67	6645072,14	588864,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,40	
68	6645086,69	588813,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	53,61	
69	6645089,18	588792,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,81	
70	6645089,192	588765,642	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	26,85	
71	6645089,181	588762,27	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,37	

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1960341

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 18.05.1961 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOSLE, NORDØSTRE DEL

Fellesbestemmelser

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Bygninger plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet skal godkjenne husfargen.

3.
Eventuelt gjerde langs vei og nabogrense skal utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde uten vinkeljern i overkant.

4.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

5.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

6.
Mindre vesentlige unntak fra vedtektene kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

Tomt til offentlig bebyggelse

7.
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

8.
Byggehøyden må ikke overstige 3 etasjer.

Boligstrøk

9.
Boligstrøkene kan bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen og med det antall etasjer som fremgår av planen etter tegnforklaringen.

10.
Gesimshøyden for hus i 4 etasjer skal ikke være mer enn 12 meter, for hus i 2 etasjer ikke mer enn 7 meter. Mønehøyden skal ikke være mer enn 14 og 9 meter.

11.
Tomter for bebyggelse skal opparbeides parkmessig ett en av bygningsrådet godkjent plan, som må sendes inn sammen med byggemelding. Bebyggelsen på parsell 1 kan innres til butikker og kontorer m.v. etter bygningsrådets nærmer bestemmelse. Her kan også plasseres andre anlegg som hører naturlig hjemme i forstadssentrum.

12.
Villatomtene kan bebygges med inntil 12% av tomtens nettoareal.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1954213

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 06.07.1955 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOSLE, ØSTRE DEL

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Bebyggelsen skal ikke være over 2 fulle stasjer.
På parsell 11 og 12 kan oppføres rekkehus med størrelse som vist på planen. På de øvrige tomter kan oppføres villaer med inntil 2 leiligheter i hvert bygg.

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

4.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelsen.

5.
Gesimshøyden for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden ikke over 9 meter.

6.
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

7.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m^2. Rekkehusenes størrelse fremgår av planen.

8.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,8 m høyt flettverksgjerde.

9.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo.

10.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

11.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

NABOLAGSPROFIL

Grøndahls vei 1E

Nabolaget Eikeli/Hosle - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 494 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 474 elever, 21 klasser	19 min 1.4 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 501 elever, 23 klasser	18 min 1.4 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 300 elever, 16 klasser	18 min 1.3 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 509 elever, 42 klasser	18 min 1.4 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	15 min 1.1 km
Oslo International School 90 elever	24 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hosle skole Linje 140, 140E, 140N	2 min 0.2 km
Østerås Linje 2	22 min 1.7 km
Bekkestua Linje 13	6 min 2.4 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	9 min 4.4 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	21 min 13.3 km

BARNEHAGER

Hosle barnehage Avd Hosle (1-5 år) 85 barn	7 min 0.5 km
Nadderudskogen bhg - Nadderud (1-5... 42 barn	13 min 1.1 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 92 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nadderud	8 min
Kiwi Hosle	9 min

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	7 min
Apotek 1 Hosle	9 min
Bekkestua Vinmonopol	7 min

SPORT

Hosle idrettsanlegg	4 min
Rytterfaret balløkke	8 min
Galla Trening	22 min
GYM Bekkestua	7 min

«Fantastisk og aktivt nabolag. Hyggelige folk, nærhet til barnehage, skoler og marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

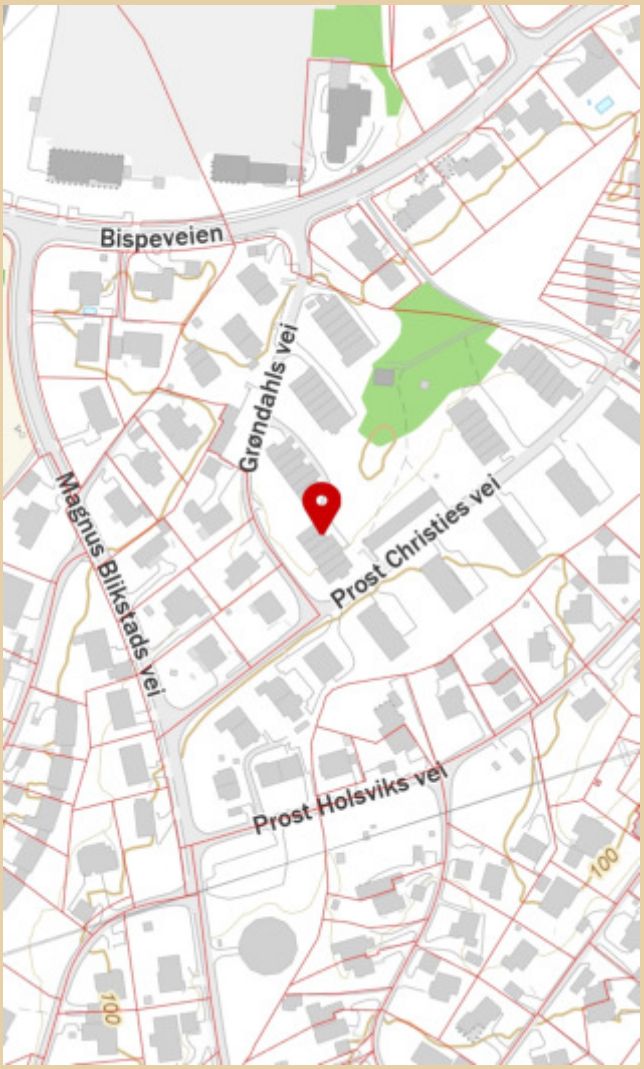
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Børke & Partners AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grøndahls vei 1E
Gnr. 21 Bnr. 97 Snr. 19 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
7-23-0345

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

Telefon / Mobil: / 95 96 08 81

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.

Notater

Notater