PRIVATMEGLEREN

GREVLINGÅSEN 1 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GREVLINGÅSEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 01.09.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Grevlingåsen 1 B, 1362 HOSLE

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 21 BNR 309 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle nord 05

Verdivurdert til

4 900 000

69 886	4 969 886	60 608
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	2 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	5 066
Formue	0
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grevlingåsen 7 A 81 m² 1965 2. etg 3 sov	19.01.2026	5 150 000	**5 450 000**	76 653	5 526 653	**68 230**
2 Rideveien 36 A 82 m² 1958 3. etg 3 sov	26.09.2025	4 950 000	**5 150 000**	228 919	5 378 919	**65 597**
3 Aslakveien 35 81 m² 1964 4. etg 2 sov	17.03.2026	5 800 000	**5 260 000**	0	5 260 000	**64 938**

Leiligheten har god romfølelse og tydelig oppgraderingspotensial. Kjøkkenet ligger som eget rom med plass til spiseplass ved vinduet. Badet bærer preg av alder og har behov for full oppgradering. Leiligheten har tre soverom av varierende størrelse med god tilgang på dagslys.

Grevlingåsen 1B ligger i et godt etablert, grønt og rolig boligområde på Hosle, med kort vei til dagligvare, skoler, barnehager og gode rekreasjonsmuligheter. Kiwi ligger ved Hosle senter og Joker i gangavstand, mens Østerås senter med Meny, apotek, vinmonopol og treningssenter nås på kort tid. Området har svært gode kollektivforbindelser med kort vei til Østerås T-banestasjon og busstilbud mot Bekkestua og Lysaker. I umiddelbar nærhet finnes turterreng, idrettsanlegg, golfbaner og Bærumsmarka med prepparerte skiløyper. Boligen sokner til Hosle barneskole og Hosletoppen ungdomsskole, med flere barnehager i gangavstand.

Romslig leilighet med tre soverom og god plass i et etablert og barnevennlig område på Hosle. Leiligheten har et gjennomgående oppussingsbehov, og gir deg dermed en fin mulighet til å sette ditt eget preg fra grunnen av. Fra stue og balkong er det åpen utsikt over grønne omgivelser, og solen står på fra midt på dagen til den går ned.

- Tre soverom og romslig stue
- Egen balkong med utsikt og gode solforhold utover ettermiddagen og kvelden
- Separat kjøkken med egen spiseplass
- Nyere vinduer og ytterdører
- Rolig og grønt boligområde med kort vei til turterreng i Bærumsmarka
- Gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane
- Kort vei til skoler, barnehager og Østerås senter
- Oppussingsobjekt med mulighet til å bygge opp boligen etter egen smak
- Egen bod

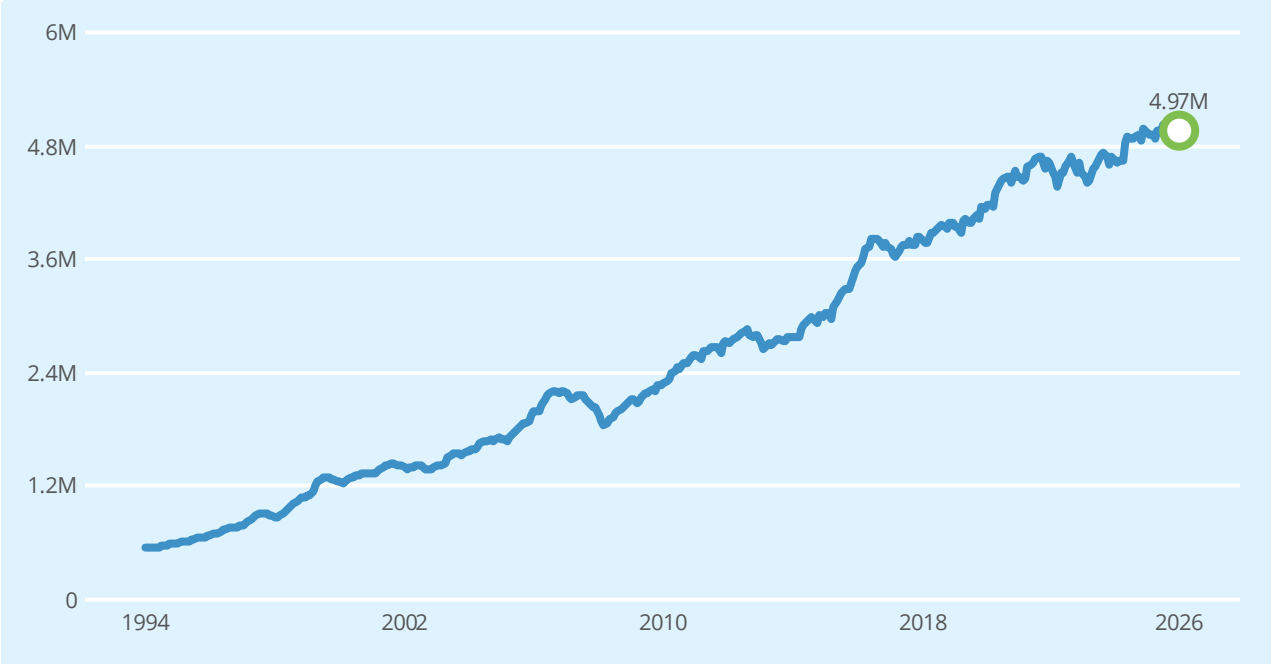
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+9 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.08.1995	01.08.1995		-	780 000	-	780 000

Leiligheter til salgs i Hosle nord 05 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Hosle nord 05 grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

5.3M

5 114 000 Salgspris i snitt

4 999 000 Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

87 061 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

81 152 Hosle nord 05 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

60 608 Grevlingåsen 1 B Totalpris 4 969 886

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260083
Addresse	Grevlingåsen 1 B		
Postnr.	1362	Sted	HOSLE
Selgers navn	Camilla Angelique Barr		
Selgers navn	Randi Bråten		
Selgers navn	Ellen Hammerstrøm		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Randi Bråten

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Camilla Barr

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.08.2026

Signert av *Camilla Angelique Barr*

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grevlingåsen 1 B, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 309

Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2650 **PropCloud ref nr:** IA9366

Autorisert foretak: Aslam Solid Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Bilal Aslam **Vår ref:** Thomas Landaas, Privatmegleren Driv

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

Norsk takst

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

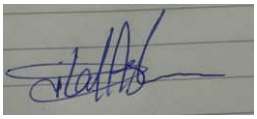
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Solid takst

Rapportansvarlig



Bilal Aslam

Uavhengig Takstingeniør

bilal@solidtakst.no

929 20 054

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59





Aslam Solid Takst
Høybråtenveien 117
1088 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

leilighetsbygg i betongkonstruksjon med en fasade av pusset mur.
Leiligheten holder lav standard, og er et renoveringobjekt. Stue med vindusflater sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate Leiligheten har oppgraderings behov, mindre og større avvik som vi har gitt TG2-3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Det er normal bruksslitasje.
Ytterdør og balkongdør er i treverk og har 2-lags isolerglass. Det er normal bruksslitasje.
Balkong med fin utsikt mot sjøen, terrassebord på gulvet og rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Eldre gulvflater i varierte materialer: parkett, laminat, teppe og belegg. Gulvene fremstår med bruksslitasje.
Overflatene på vegger og himlinger er sammensatt av flere materialer: tapet, trepanel og sponplater/panelplater. Det forekommer overganger mellom de ulike materialtypene. I stuen er det skråstilt himling med varierende fri høyde; målt fra gulv til laveste punkt 2,18 m og til høyeste punkt 2,46 m. Overflatene viser aldersbetinget slitasje, og det må påregnes behov for overflatebehandling eller oppdatering.
Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.
Radon (Usikker aktsomhet)
Det er peisovn/kamin inne i boligen.
Innvendige dører er malte, glatte dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra stuesiden i forbindelse med fuktmåling. Måleresultat: 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av skap med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Hvitevarer omfatter stekeovn, og vaskekum er utført i stål. Innredningen fremstår som eldre, og det foreligger et tydelig vedlikeholds- og moderniseringsbehov.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999, og det er ikke gjort endringer etter dette.
Dødsbo, ingen informasjon om installasjonsår eller sist totale rehabilitering.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåretDet anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen er utstyrt med røykvarslingsutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

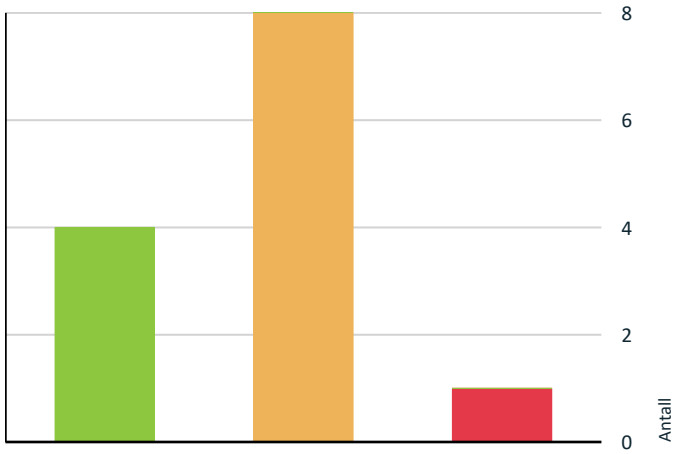
- Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

Aslam Solid Takst
Høybråtenveien 117
1088 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Materialangivelser: Angivelse av materialtyper, herunder gulv (parkett, laminat, heltre mv.), panel/treslag (gran, furu mv.), plateprodukter (gips, spon, MDF, OSB mv.) samt overflatebehandlinger (maling, lakk, olje, beis, tapet mv.), er basert på visuell befaring av synlige og tilgjengelige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse. Oppgitte materialer og overflatebehandlinger må derfor anses som visuelt vurdert og er ikke en garanti for faktisk materialtype, oppbygging, treslag eller behandling. Dersom eksakt identifikasjon er av betydning, må dette undersøkes særskilt. Det påtas ikke ansvar for avvik mellom oppgitt og faktisk materialtype eller overflatebehandling som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger plikter å gjennomgå rapporten og kontrollere at opplysninger og vurderinger knyttet til materialtyper og overflatebehandlinger er korrekte.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Aslam Solid Takst
Høybråtenveien 117
1088 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Samtlige overflater – gulv, vegger og himling – har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede tekniske levetid. Det gis derfor avvik på bakgrunn av alder og synlig bruksslitasje.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Alder og utførelse på de innvendige avløpsrørene er ikke dokumentert, noe som medfører usikkerhet om tilstand og levetid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det bemerkes at kjøkkenet er operativt og velfungerende, men at innredningen er av en slik alder at den må påregnes oppgradert/fornyet ved eventuell totaloppussing.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Gå til side

Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Det er normal bruksslitasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør er i treverk og har 2-lags isolerglass. Det er normal bruksslitasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med fin utsikt mot sjøen, terrassebord på gulvet og rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å vurdere utskiftning av det vanntette sjiktet, da alder medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være inntrenging av vann i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og råte.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Eldre gulvflater i varierte materialer: parkett, laminat, teppe og belegg. Gulvene fremstår med bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Knirk i gulvet bør utbedres dersom det er til sjenanse, for å unngå ytterligere slitasje og redusert komfort.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt irritasjon ved bruk og mulig forverring av gulvets tilstand over tid.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

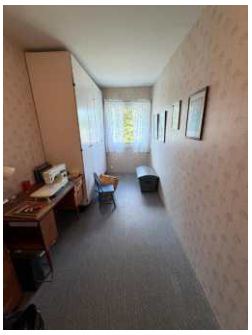
Overflatene på vegger og himlinger er sammensatt av flere materialer: tapet, trepanel og sponplater/panelplater. Det forekommer overganger mellom de ulike materialtypene. I stuen er det skråstilt himling med varierende fri høyde; målt fra gulv til laveste punkt 2,18 m og til høyeste punkt 2,46 m. Overflatene viser aldersbetinget slitasje, og det må påregnes behov for overflatebehandling eller oppdatering.

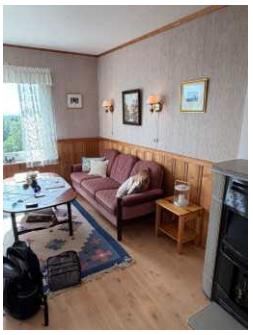
Vurdering av avvik:

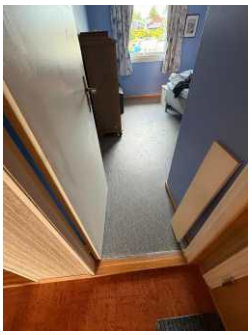
• Samtlige overflater – gulv, vegger og himling – har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede tekniske levetid. Det gis derfor avvik på bakgrunn av alder og synlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vurderes for oppgradering eller overflatebehandling for å opprettholde funksjon og estetikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre slitasje og elde kan være redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og svekket inntrykk av boligen.









Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Radon

Beskrivelse

Radon (Usikker aktsomhet)

Tilstandsrapport

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er peisovn/kamin inne i boligen.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for overoppheting og brann.
Manglende tiltak kan medføre alvorlig brannfare og utgjøre en risiko for liv og helse.

• På grunn av manglende sideavstand til brennbart materiale (pkt. 5) foreligger det et avvik fra byggteknisk forskrift. (Ikke fyringsforbud, men et avvik som bør utbedres)

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører og skyvedører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

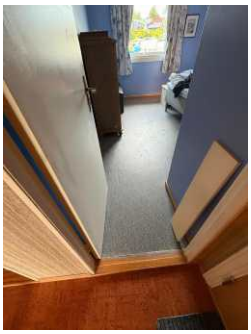
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.

Dørene er eldre med naturlig bruksslitasje og har passert halvparten av sin forventede levetid. Døren som fører inn til stuen er for tiden ikke på plass – noe som gir en fin anledning til å velge en ny dør som passer din egen stil.





VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, og det er økt risiko for skjulte feil og fuktskader.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav, for å unngå risiko for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra stuesiden i forbindelse med fuktmåling. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av skap med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Hvitevarer omfatter stekeovn, og vaskekum er utført i stål. Innredningen fremstår som eldre, og det foreligger et tydelig vedlikeholds- og moderniseringsbehov.

Vurdering av avvik:
• Det bemerkes at kjøkkenet er operativt og velfungerende, men at innredningen er av en slik alder at den må påregnes oppgradert/fornyet ved eventuell totaloppussing.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å oppgradere eller fornye kjøkkeninnredningen ved neste totaloppussing, da dagens innredning har begrenset levetid og økt risiko for slitasje og funksjonssvikt over tid.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, korrosjon og funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:

• Alder og utførelse på de innvendige avløpsrørene er ikke dokumentert, noe som medfører usikkerhet om tilstand og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på alder og utførelse av de innvendige avløpsrørene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og levetid, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige lekkasjer. Det anbefales at rørene vurderes av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999,
Dødsbo, ingen informasjon om installasjons år eller sist totale rehabilitering.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner. På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll. Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret. Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslingsutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for overoppheting og brann.
Manglende tiltak kan medføre alvorlig brannfare og utgjøre en risiko for liv og helse.

• På grunn av manglende sideavstand til brennbart materiale (pkt. 5) foreligger det et avvik fra byggteknisk forskrift. (Ikke fyringsforbud, men et avvik som bør utbedres)

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Aslam Solid Takst
Høybråtenveien 117
1088 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

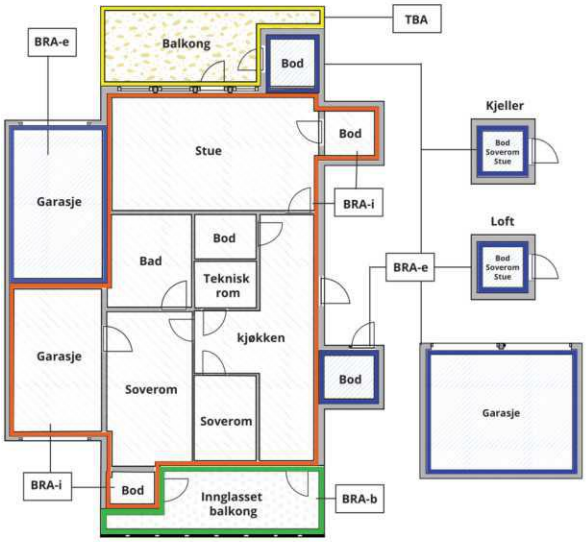
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82	2		84	5
SUM	**82**	**2**			**5**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Aslam Solid Takst
Høybråtenveien 117
1088 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Bilal Aslam	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	309		0	31956.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grevlingåsen 1 B

Hjemmelshaver
Al Hoslemarka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/AL HOSLEMARKA BORETTSLAG	954039412	H0102		Jahr Anne Cathrine Bøch

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget er omgitt av grønne villastrøk på alle kanter. Utsikt til Bærumsmarka i horisonten og sol fra ca. kl. 12 til solnedgang. Sentralt ift. T-bane, buss, kjøpesenter, Bærumsmarka og golfbaner.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18 til Vollsveien i Bærum. Ta avkjøringen 11 fra E18. Følg Vollsveien, Nordveien og Granåsen til målet. Grevlingåsen 1B

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligopplysninger:

Hoslemarka Borettslag A/L
GREVLINGÅSEN 1 B
1362 HOSLE

Vår ref.: 14/9
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Randi Bråten

Organisasjonsnr: 954 039 412
Andelsnr: 16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 066**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	346
	Felleskostnader	3 853
	AVDRAG LÅN	867

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	69 886	Gjeld siste årsoppg.:	76 650
Klient ajourf. lån:	13 268 206,22	Klient gj. s. årsoppg.:	14 552 941

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137316, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.08.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 25.08.2026: 148 431
Andel av saldo: 782
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.10.2026)

Lånenummer: 96660137308, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.08.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 25.08.2026: 6 507 885
Andel av saldo: 34 278
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.08.2031)

Lånenummer: 96660168890, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.08.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 213
Saldo per 25.08.2026: 6 611 890
Andel av saldo: 34 826
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.04.2044)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Kristine Bratvold Solberg
Adresse:	Grevlingåsen 17
Postnr/-sted:	1362 HOSLE
E-post:	styret@hoslemarka.no
Webside:	www.hoslemarka.com

Følgende utstyr skal medfølge leiligheten ved salg: en husbrannslange, et brannslokkingsapparat (6 liter skum) og en optisk røykvarsler.

Parkering tildeles etter venteliste av styret

Forkjøpsrett: Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. - Se vedtektene for nærmere informasjon

6: Ligning - 2025

Gjeld:	76 650	Andre inntekter:	1 001

Boligopplysninger:

Hoslemarka Borettslag A/L
GREVLINGÅSEN 1 B
1362 HOSLE

Vår ref.: 14/9
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Randi Bråten

Organisasjonsnr: 954 039 412

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 21/309
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441716

Hoslemarka Borettslag



Informasjon til nye beboere

Hei!

Velkommen til Hoslemarka borettslag. Styret har satt sammen dette velkomstbrevet for å ønske deg velkommen og gi deg litt nødvendig informasjon. All informasjon i dette brevet, og mer, kan finnes på Hoslemarka.no. Hvis du skulle ha noen spørsmål utover det som står her eller på nettsiden er det bare å spørre noen i styret.

Borettslaget har også en Facebook-gruppe som vi veldig gjerne vil at du skal bli medlem av. Den finner du om du søker på Hoslemarka Borettslag.

3 vanlige spørsmål

Hvordan endrer jeg navn på postkasse/ringeklokke?

For å endre navn på postkasse/ringeklokke tar du kontakt med vaktmester Ulf Daljord (kontaktinfo lenger ned i dette brevet).

Hvor finner jeg husordensreglene?

Husordensreglene finner du på nettsiden vår under 'Husorden'.

Hvor kan jeg parkere?

Garasjeplass kan kjøpes gjennom ett av garasjelagene. Kontaktinfo til garasjelagene finner du på nettsiden.

Biloppstillingsplass kan leies. For å settes på venteliste til å leie biloppstillingsplass tar du kontakt med Peter Jussila (kontaktinfo lenger ned i dette brevet).

NB! Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteplasser eller ved inngangene til byggene (bortsett fra levering og henting). Og det er heller ikke tillatt å kjøre på gresset.

Viktige kontaktpersoner

Styreleder

Kristine B. Solberg - 99 22 67 01 - kristine@hoslemarka.no

Vaktmester

Ulf Martin Daljord - 90 87 94 94 - vaktmester.ulf@hoslemarka.no

Trafikkutvalget og bruksoverdragelse/fremleie

Peter Jussila - 92 64 37 52 - peter@hoslemarka.no

Dyreklubb

Line Cloetta - e-post: line@hoslemarka.no

www.hoslemarka.no

Hvis det er noe annet du lurer på vil du nok helt sikkert finne svaret på nettsiden vår. Her finner du blant annet 'Nyttig Informasjon', 'Trafikkutvalget' og 'Vedtekter'. Du finner også kontaktinfo til alle du skulle trenge å ta kontakt med, så bruk gjerne nettsiden for det den er verdt.

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.

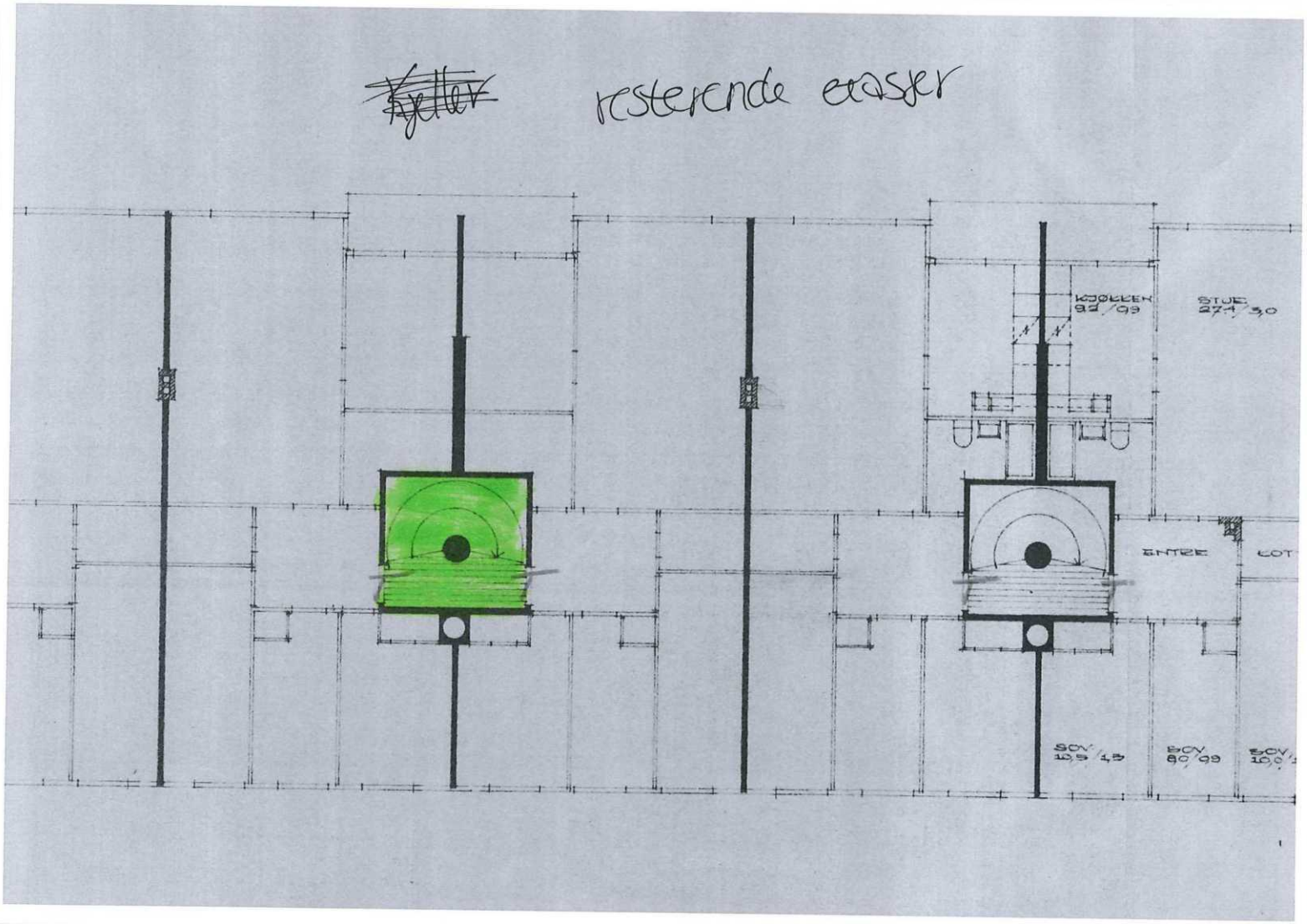
10.
Gesimshøyden for hus i 4 etasjer skal ikke være mer enn 12 meter, for hus i 2 etasjer ikke mer enn 7 meter. Mønehøyden skal ikke være mer enn 14 og 9 meter.

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

~~Kjeller~~ resterende eraser



, 30. april 1964.

157-158/63, bilag 22, TO/RB.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Vindern, Oslo.

Gnr. 21, bnr. 39, blokk A og B.

En viser til Deres söknad datert 13. april d.å. om tillatelse til innflytning i boligblokken på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved innflytningstillatelse for följende:
Blokk A, oppgang C.
Blokk B, oppgang B.

Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

157-63, 158-63, 160-63, RB/RB.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Vindern, Oslo.

Gnr. 21, bnr. 39, blokk A, B og D.

En viser til Deres söknad datert 3. april d.å. om tillatelse til innflytning i boligblokker på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved innflytningstillatelse for följende:

Blokk A oppgang A og D.
Blokk B oppgang A.
Blokk D oppgang A, B og C.

Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

Thyssenkrupp Encasa N V Filial Norge
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/19997 - 16/207065/KIS	20.10.2016

Adresse - Tiltak:	Grevlingåsen 1 B - trappeheis
Gnr/Bnr:	21/309
Tiltakshaver:	Oddbjørg Johansen
Ansvarlig søker:	Thyssenkrupp Encasa N V Filial Norge

DRIFTSTILLATELSE FOR TRAPPEHEIS

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Heisnummer: 6021962589

Driftstillatelse for trappeheis gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Eier av anlegget skal sørge for at det føres ettersyn og sikkerhetskontroll og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.

Hanne Høybach
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

7/9 1967

FERDIGATTEST

GREVLINGÅSEN 1 A, B, C

157-63

Hoslemarka

21 39 A 5/9 1967

nybygg

boligblokk A

A/L Hoslemarka Borettslag, v/ Sv. Nilsen, Kleivvn. 48, Bekkestua

A/S Selvaagbygg

Tømm.m. John Mejlænder-Larsen, Otto Rugsvei 71, Røa.

T. O.

Torstein Olsen
e.f.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	21	**Bnr**	309	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Grevlingåsen 1 B, 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	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1963/157	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1996/1483	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2016/19997	Grevlingåsen 1 B - trappeheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

07040800008BKO447297

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

HOSLEMARKA BORETTSLAG, V/VANGBERG
POSTBOKS 385

1301 SANDVIKA

JUNK, HANS CHR.
BYGGHOLT
BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 96-1483

Adresse: GREVLINGÅSEN 1-17

Gnr: 21 Bnr: 309

Ferdigbesiktigelse avholdt: 13.05.98

Arbeidets art: FASADEENDRING AV BLOKKER

Byggherre: HOSLEMARKA BORETTSLAG, V/VANGBERG

Anmelder: ASKER OG BÆRUM BBL, V/VANGBERG

Ansvarshavende: JUNK, HANS CHR.

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 13. mai 1998
For sjef planseksjonen

Jon Erik Bye

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 309	**Kommune:**	3201	Bærum

Adresse:

Veiadresse:	Grevlingåsen 1 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 1 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 1 C, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 3 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 3 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 3 C, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 5 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 5 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 5 C, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 7 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 7 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Veiadresse:	Grevlingåsen 7 C, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 9 A, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 9 B, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 9 C, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 11 A, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 11 B, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 11 C, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 13 A, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 13 B, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 13 C, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 15 A, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 15 B, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 15 C, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 17, gatenr 1574 1362 Hosle	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
		Valgkrets:	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås

Tettsted: 801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.01.1964	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	31 956,9 kvm	**Skyld:**	0,48		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/21/309	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/21/309	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	22.01.1964	Avgiver	3201/21/39	-31 975,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/21/309	31 975,0
Annen forretningstype	Forretning:	24.12.1963	Berørt	3201/21/39	0,0
	Matrikkelført:	05.09.2023	Berørt	3201/21/284	0,0
			Berørt	3201/21/286	0,0
			Berørt	3201/21/287	0,0
			Berørt	3201/21/288	0,0
			Berørt	3201/21/289	0,0
			Berørt	3201/21/290	0,0
			Berørt	3201/21/291	0,0
			Berørt	3201/21/292	0,0
			Berørt	3201/21/293	0,0
			Berørt	3201/21/294	0,0
			Berørt	3201/21/295	0,0
			Berørt	3201/21/309	0,0
			Berørt	3201/21/371	0,0
			Berørt	3201/21/392	0,0
			Berørt	3201/21/393	0,0
			Berørt	3201/21/557	0,0
			Berørt	3201/21/1311	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 17	H0101	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0102	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0103	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0104	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0105	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0106	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0107	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0108	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0201	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0203	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0204	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0205	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0206	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0207	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0208	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0301	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0303	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0304	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0305	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0306	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0307	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0308	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0401	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0402	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0403	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0404	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0405	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0406	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0407	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0408	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 536,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 536,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	6697402			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			518,0		518,0				
H01	8		518,0		518,0				
H02	8		500,0		500,0				
H03	8		500,0		500,0				
H04	8		500,0		500,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 15 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 15 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 15 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 15 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Grevlingåsen 15 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 15 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 15 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697410			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0				
H01	6		530,0		530,0				
H02	6		530,0		530,0				
H03	6		530,0		530,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 13 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 13 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 13 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 13 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697429			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0				
H01	6		530,0		530,0				
H02	6		530,0		530,0				
H03	6		530,0		530,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 11 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	552,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	18.05.1967
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697437			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0		552,0		552,0
H01	6		530,0		530,0		552,0		552,0
H02	6		530,0		530,0		552,0		552,0
H03	6		530,0		530,0		552,0		552,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 9 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 9 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 9 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 9 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697445			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0				
H01	6		530,0		530,0				
H02	6		530,0		530,0				
H03	6		530,0		530,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 7 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Grevlingåsen 7 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697453			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0				
H01	6		530,0		530,0				
H02	6		530,0		530,0				
H03	6		530,0		530,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 5 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697461			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

U01	6	530,0	530,0
H01	6	530,0	530,0
H02	6	530,0	530,0
H03	6	530,0	530,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 1 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1964
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697496			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0				
H01	6		530,0		530,0				
H02	6		530,0		530,0				
H03	6		530,0		530,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 3 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 3 A	U0102	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Grevlingåsen 3 B	U0101	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 3 B	U0102	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	U0101	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 3 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 856,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 856,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1964
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697623			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		464,0		464,0				
H01	6		464,0		464,0				
H02	6		464,0		464,0				
H03	6		464,0		464,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17394452			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	

Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17396188			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17396196			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	285,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	285,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1964
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535017			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				285,0	285,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	363,0	Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:	363,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1964
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535025			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01			160,0	160,0			
H01			203,0	203,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	332,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	332,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1967
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535033			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			332,0	332,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	319,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	319,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1967
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535041			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			319,0	319,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	111,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	111,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1978
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535068			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			111,0	111,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	111,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	111,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1978
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535076			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			111,0	111,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 19 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	3,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	3,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301232033			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			3,0	3,0		3,0	3,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 20 av 21:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.10.1963

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.10.1963
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.10.1966
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17394622			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 21 av 21:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17394649			Antall etasjer:	

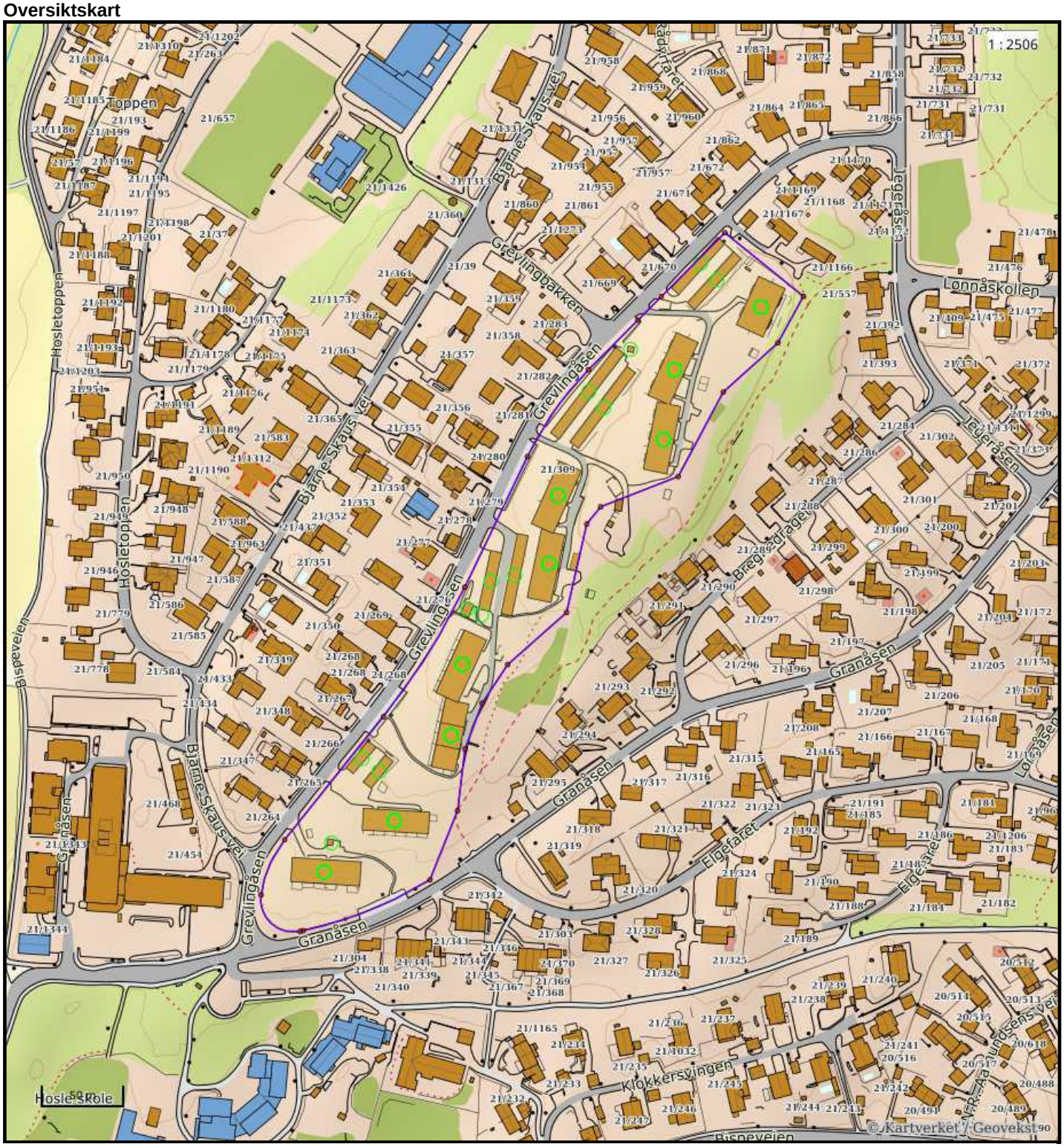
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

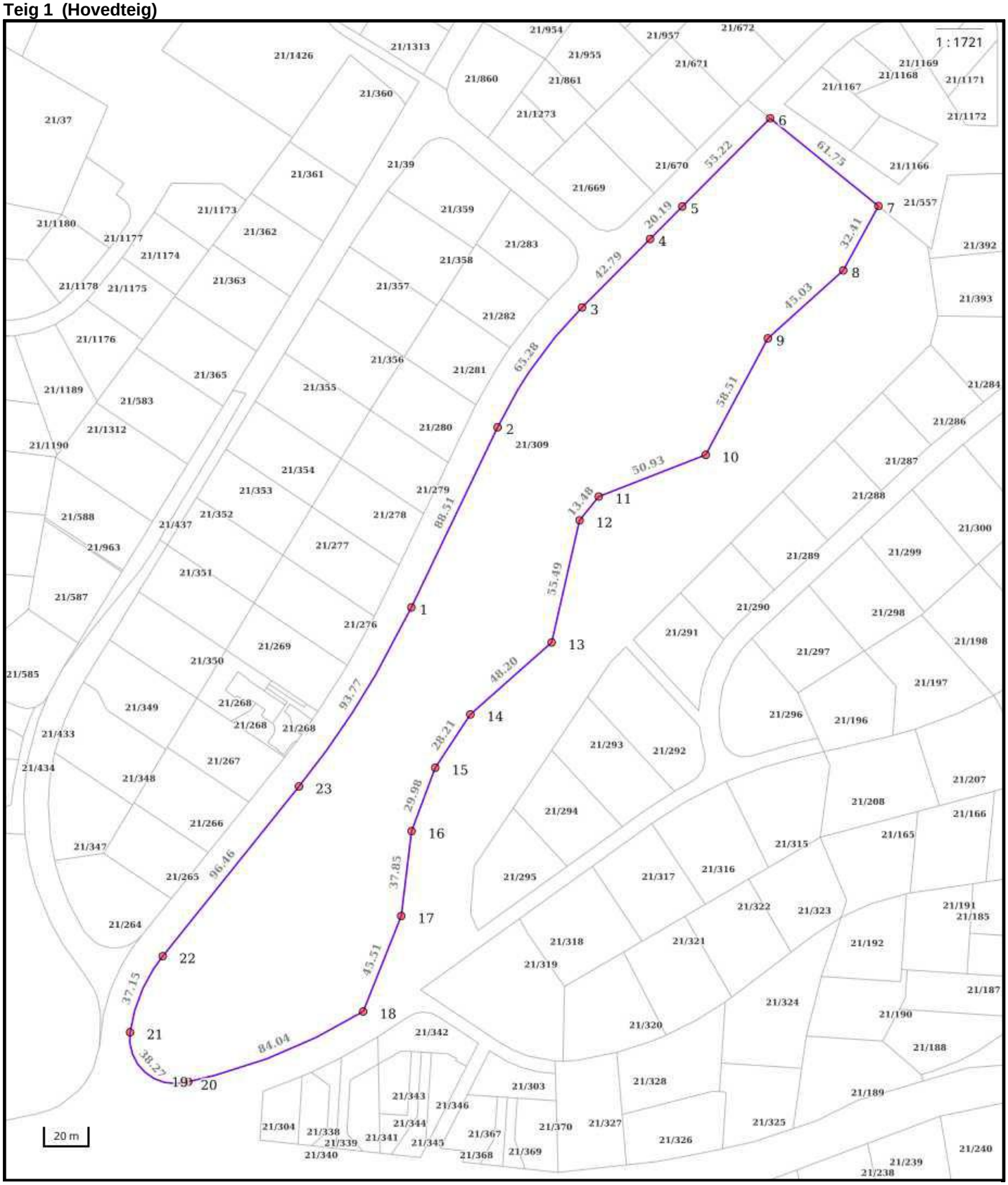
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 31 956,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 582,03	588 714,18	88,51m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 664,99	588 745,04	65,28m	Terrengmålt	200	193,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 721,23	588 777,59	42,79m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 754,13	588 804,95	20,19m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 769,66	588 817,85	55,22m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 812,12	588 853,16	61,75m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 777,76	588 904,47	32,41m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 748,04	588 891,54	45,03m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 715,04	588 860,90	58,51m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 661,15	588 838,10	50,93m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 638,46	588 792,50	13,48m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 627,27	588 784,99	55,49m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 572,27	588 777,62	48,20m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 537,22	588 744,54	28,21m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 512,37	588 731,18	29,98m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 483,46	588 723,23	37,85m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 645 445,63	588 722,12	45,51m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 645 402,03	588 709,09	84,04m	Terrengmålt	200	243,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 645 364,01	588 634,60	1,91m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 645 363,46	588 632,77	38,27m	Terrengmålt	200	20,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 645 383,45	588 606,90	37,15m	Terrengmålt	200	68,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 645 418,34	588 618,29	96,46m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 645 498,66	588 671,70	93,77m	Terrengmålt	200	-406,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Bærum kommune

VAledninger

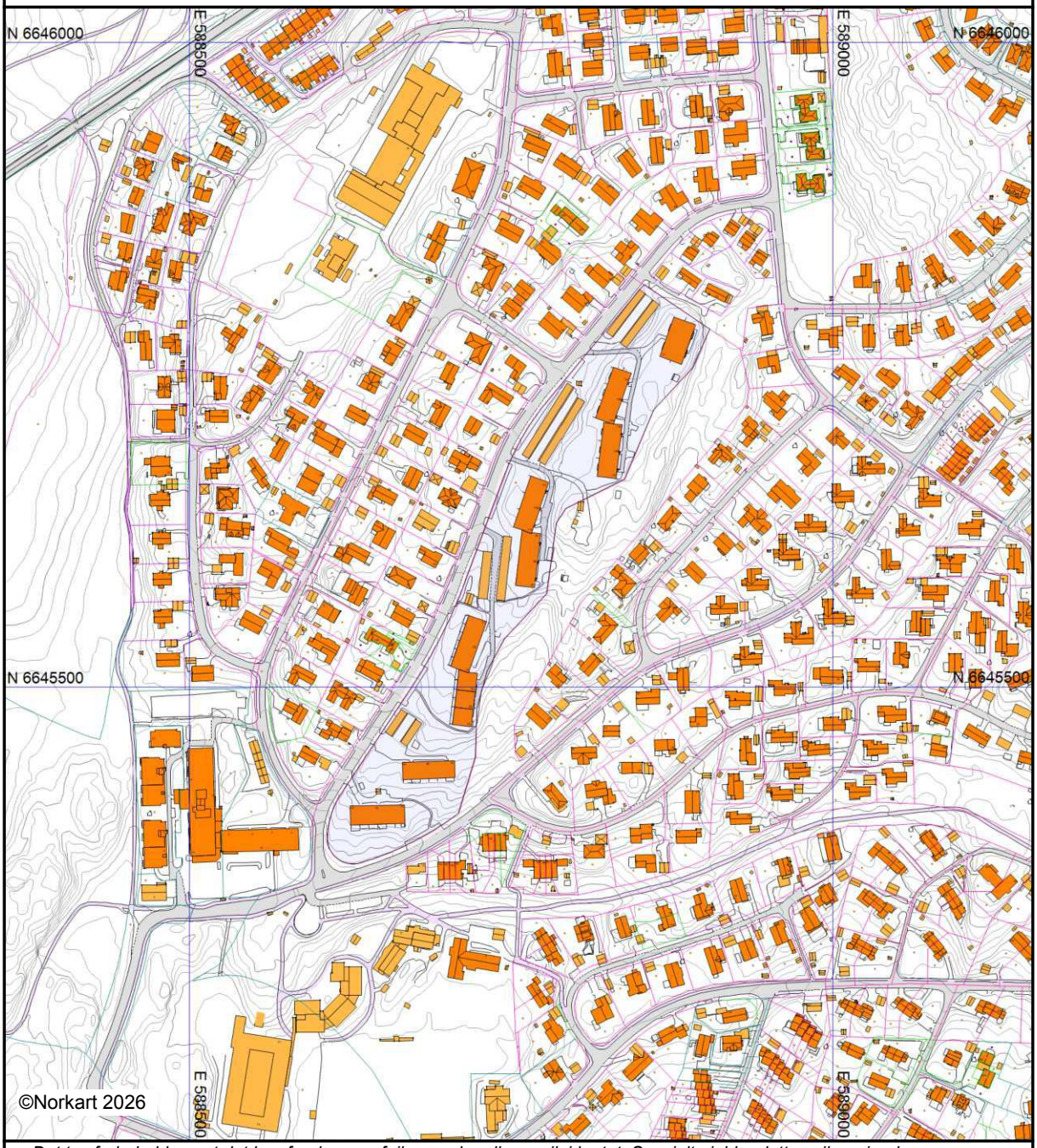
Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 1B
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:5000

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.

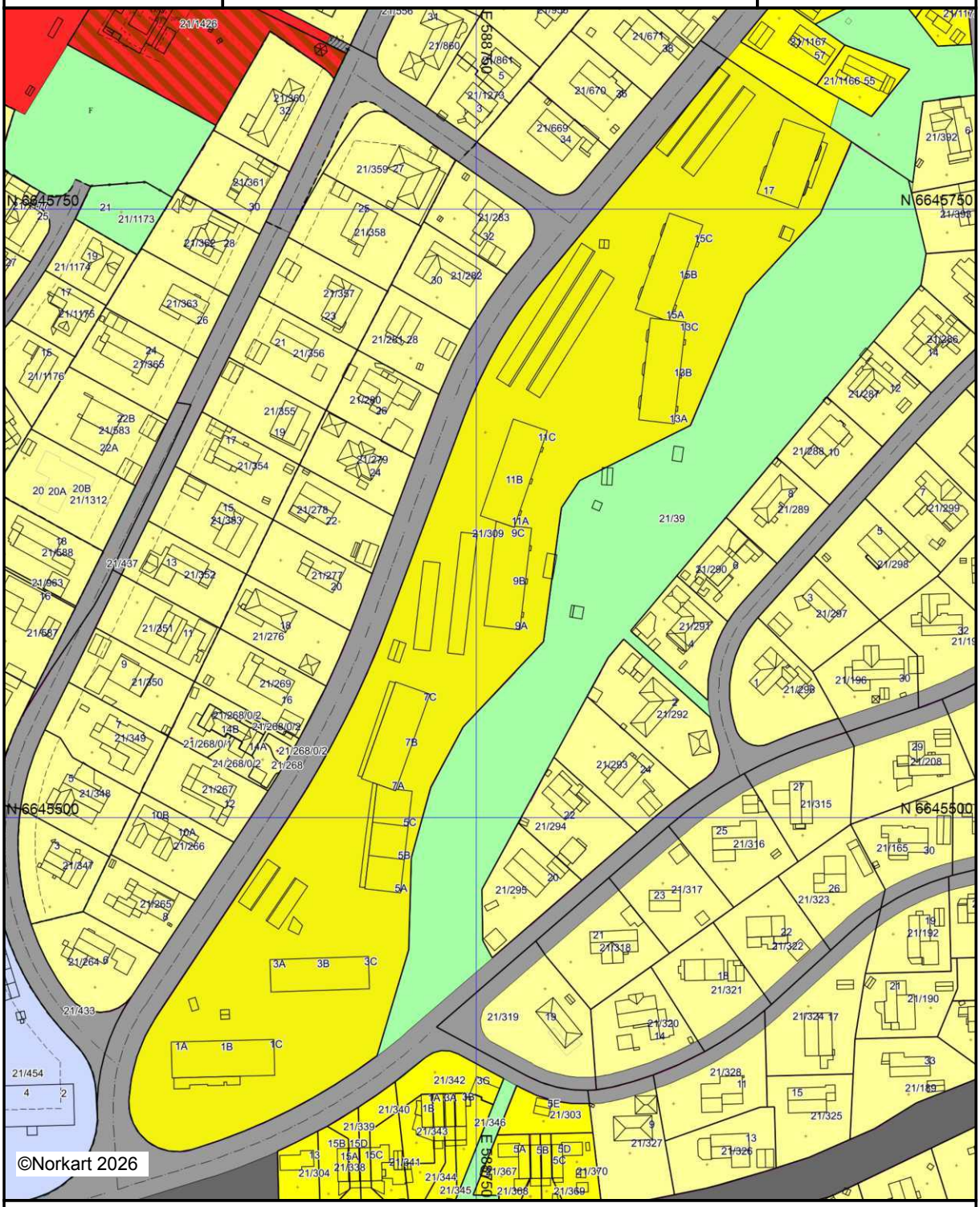
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 1B
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Golfbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Vann- og avløpsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift kotehøyde

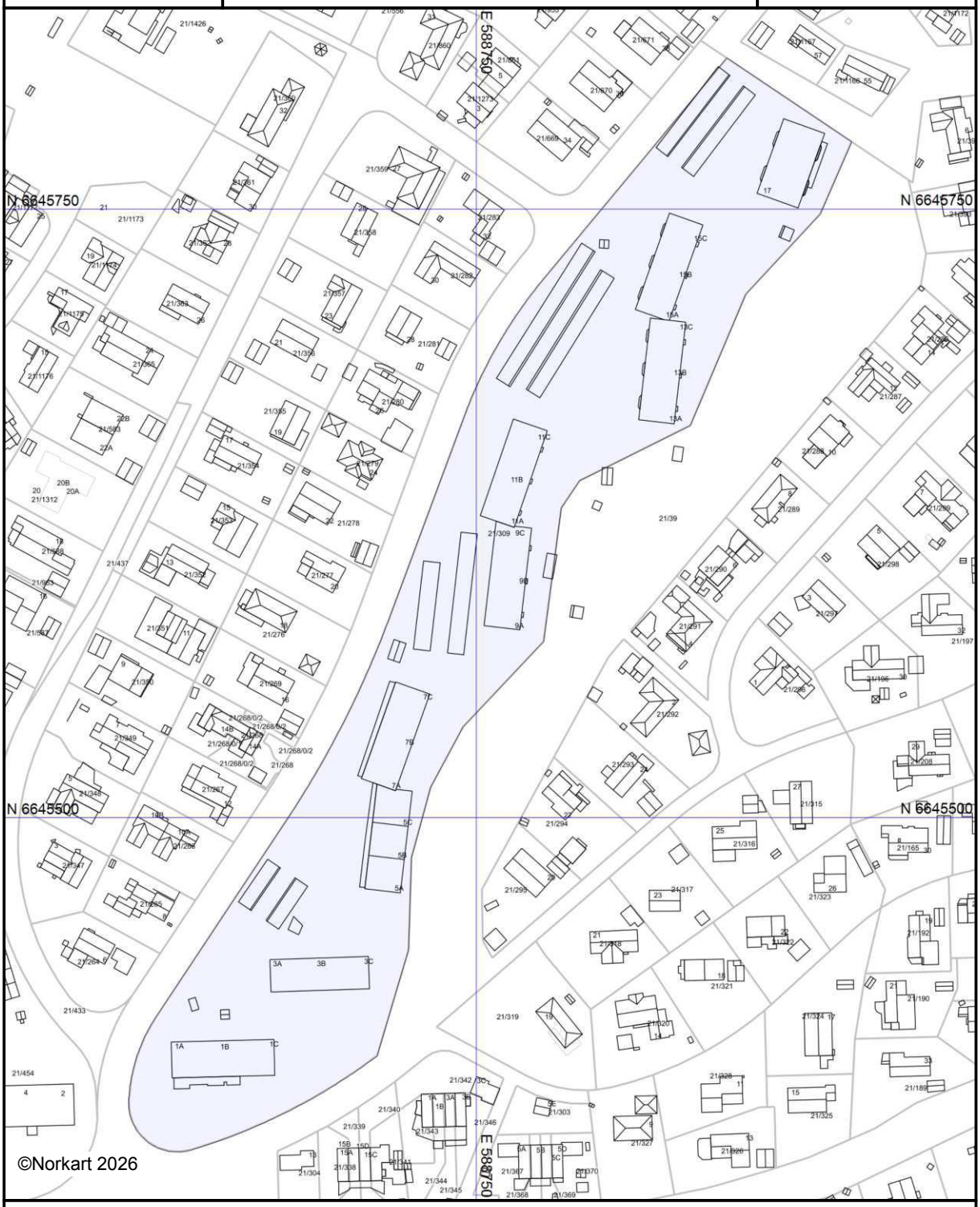
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 1B
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2500

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

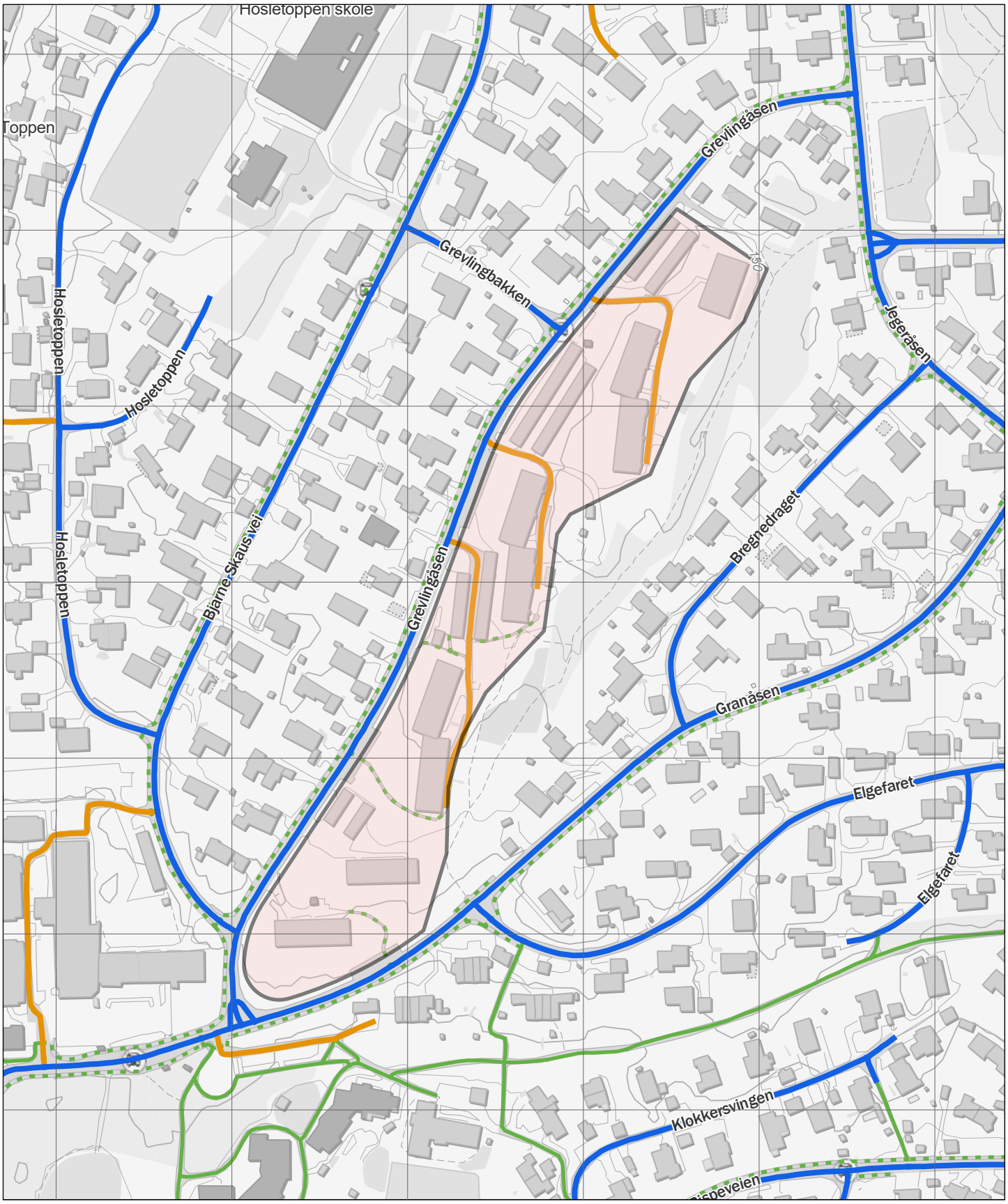
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/309/0/0
Adresse: Grevlingåsen 1B, 1362 HOSLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/08/2026



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 21/309		
Utskriftsdato	24.08.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

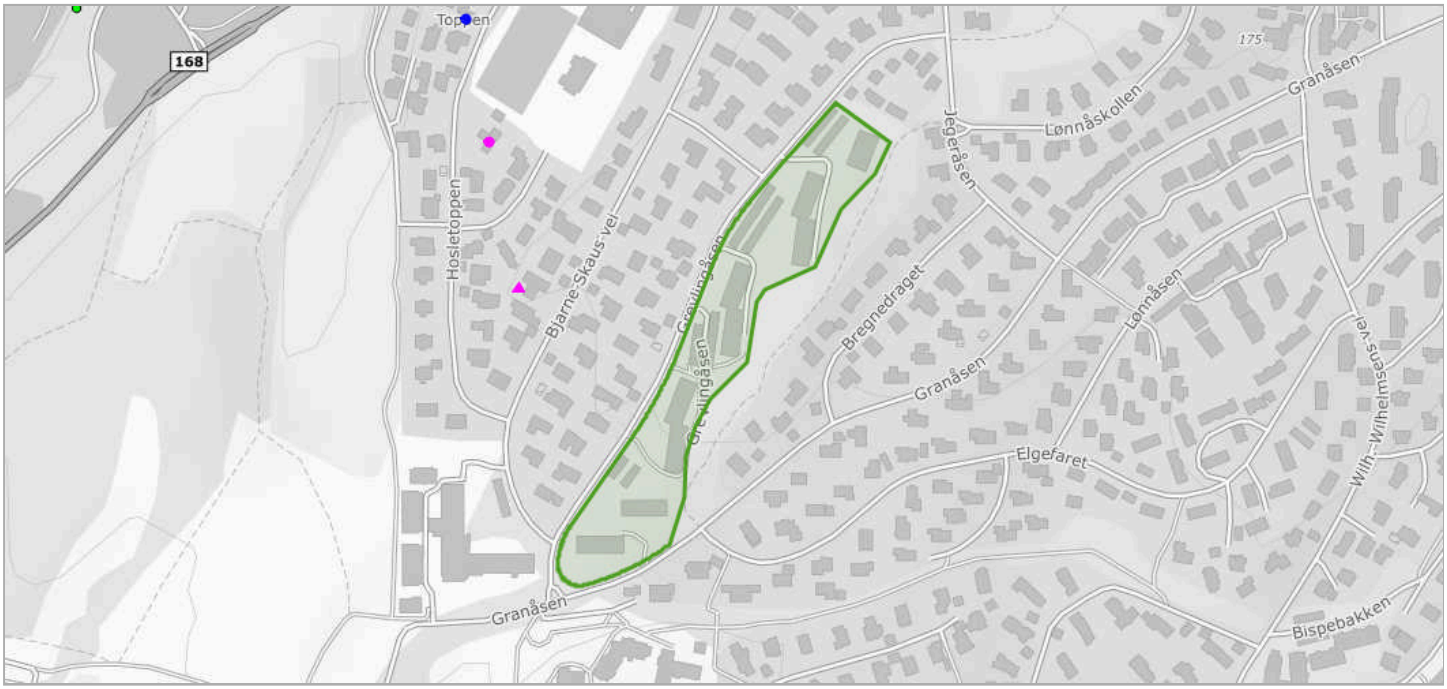
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	05.06.2026



Tegnforklaring



Historisk vei - delvis synlig

Navn	Fornminneid	Informasjon	Kommentar	Vernet etter lov	Vernetype
Hosle - Toppås.	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 24.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grevlingåsen 1B, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	835 341,95 kr
Feiing	36 898,20 kr
Renovasjon	699 426,00 kr
Vann	717 186,65 kr
Sum	**2 288 852,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2025	15%	480 m3	27.84	1/1	0 %	13 363,92 kr	-62 090,35 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	480 m3	32.44	1/1	0 %	15 571,92 kr	-72 349,00 kr
Forbruk vann 2025	15%	659 m3	27.84	1/1	0 %	18 347,55 kr	73 111,78 kr
Forbruk avløp 2025	15%	659 m3	32.44	1/1	0 %	21 378,95 kr	85 191,38 kr
Forbruk vann 2025	25%	329.5 m3	30.26	1/1	0 %	9 971,50 kr	0,00 kr
Forbruk avløp 2025	25%	329.5 m3	35.26	1/1	0 %	11 618,99 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	25%	224 stk	3122.44	1/1	0 %	699 425,99 kr	407 998,50 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	9 stk	566.35	1/1	0 %	5 097,17 kr	2 973,35 kr
Målerleie 1"-2"	15%	7 stk	1019.83	1/1	0 %	7 138,82 kr	4 164,26 kr
Forskudd vann 2026	15%	15798 m3	30.61	1/1	0 %	483 624,19 kr	282 114,10 kr
Forskudd avløp 2026	15%	15798 m3	34.82	1/1	0 %	550 117,97 kr	320 902,14 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	74 stk	146.00	1/1	0 %	10 804,00 kr	6 302,38 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	105 stk	299.00	1/1	0 %	31 395,00 kr	18 288,91 kr
					Sum	**1 877 855,97 kr**	**1 066 607,45 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grevlingåsen 1B, 1362 HOSLE								

Avtale 90097667 (Avgiftsadresse: Grevlingåsen 1 A-C)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	A1 (C)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
2 etasje stue	B1 (B)	25.08.2021	24.01.2024	Ingen hjemme	Utført
Kjeller	A2 (B)	12.10.2021	24.01.2024	Utført	Utført
2 etasje stue	C-1	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
1	A1 (C)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
Kjellerstue	A2 (B)	07.03.2022	24.01.2024	Utenfor rute	Utført
3 etasje stue	A1 (B)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	A-1	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
3 etasje stue	A1 (B)	12.10.2021	24.01.2024	Utført	Utført
3 etasje stue	A-1	17.03.2022	24.01.2024	Utenfor rute	Utført
1 etasje stue	A2 (B)	25.08.2021	24.01.2024	Ingen hjemme	Utført
1	B1 (B)	25.08.2021	24.01.2024	Ingen hjemme	Utført
2 etasje stue	A2 (B)	18.10.2021	24.01.2024	Ikke utført	Utført
3 etasje stue	B1 (B)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	23. Godkjent plate mangler foran ildsted.	1B H0201	17.01.2014
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	1b U0101	15.03.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grevlingåsen 1B, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 31 957 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1960341 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1960341)
Navn	HOSLE, nordøstre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.05.1961	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8743/1960341.pdf	
Delarealer	**Delareal**	31 944 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	12 m^2
	Formål	Kjørevei

Utskriftsdato: 24.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grevlingåsen 1B, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
07730881	254	19.12.2025	Årsavlesning - målt	254
08546439	3	19.12.2025	Årsavlesning - målt	3
07730882	285	19.12.2025	Årsavlesning - målt	285
08546398	2	19.12.2025	Årsavlesning - målt	2
08569068	200	31.12.2025	Årsavlesning - stipulert	200
07730883	317	19.12.2025	Årsavlesning - målt	317
08538102	651	19.12.2025	Årsavlesning - målt	651
08546605	3	19.12.2025	Årsavlesning - målt	3
08538103	571	19.12.2025	Årsavlesning - målt	571
08546409	2	19.12.2025	Årsavlesning - målt	2
07730885	326	19.12.2025	Årsavlesning - målt	326
08546597	1	19.12.2025	Årsavlesning - målt	1
08546604	5	19.12.2025	Årsavlesning - målt	5
05923532	3	19.12.2025	Årsavlesning - målt	3
05923530	3	30.12.2025	Årsavlesning - målt	3

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025 **og stadfesting av Klima- og miljødepartementet etter Markaloven 25.06.2026**

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 10
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 19

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 19
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) 19

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 20

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 20
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 20
22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 21
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 22
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 22
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 24
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 24
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 25
28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) 25
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) 26
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 27
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 27
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 27
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 28
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 29
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 29
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 29
36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 29
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 29
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 30
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 30
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 30
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 30
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) 31
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) 31
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) 31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

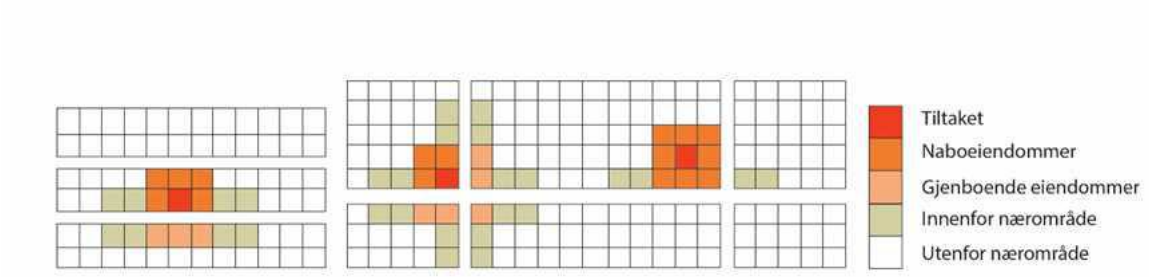
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
   - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
   - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og

byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.

8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.

8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.

8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.

9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.

9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafikksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold, skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

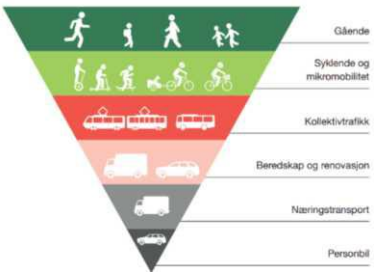
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til

sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.

c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.

d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.
I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:
- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse
Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

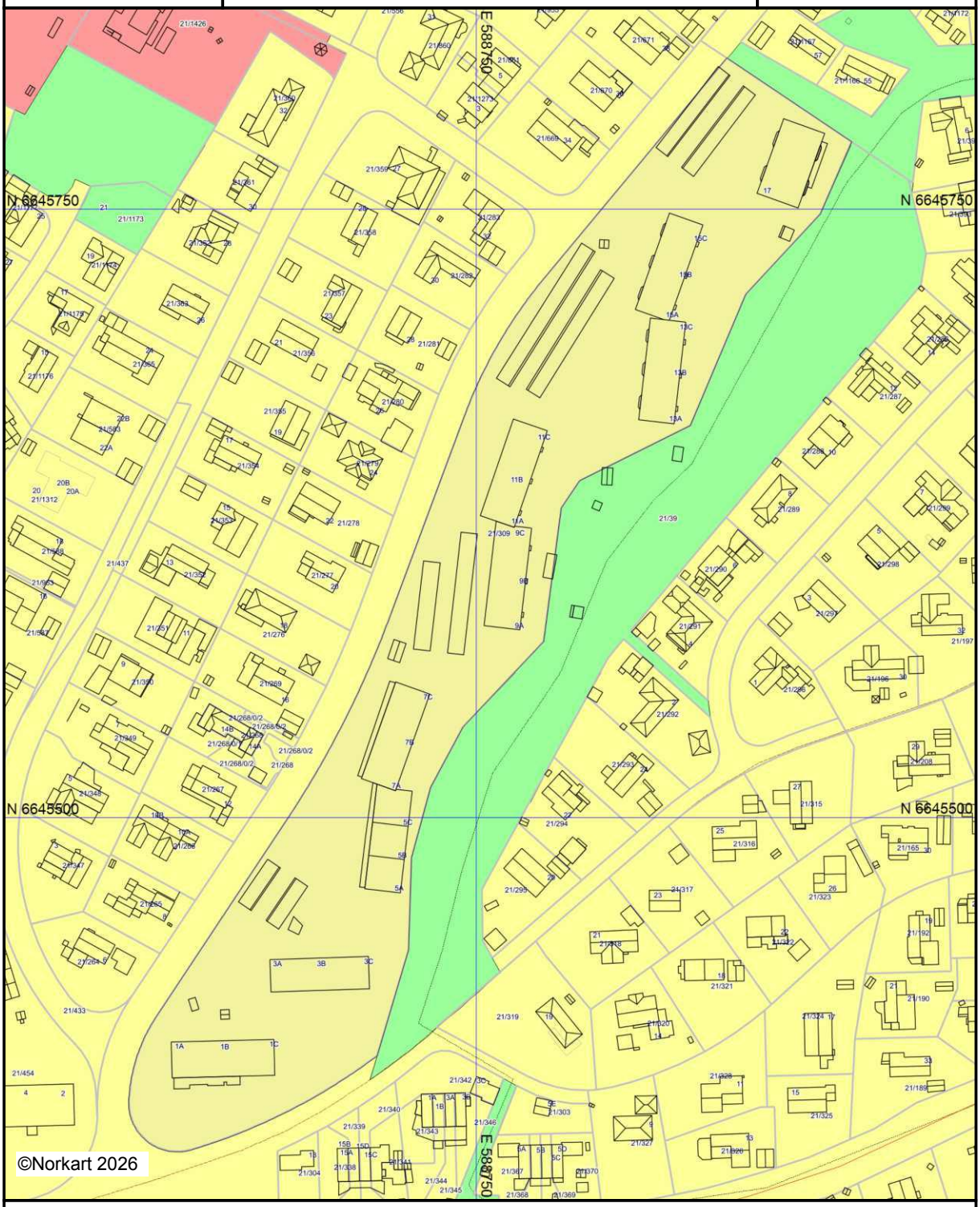
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 1B
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2500

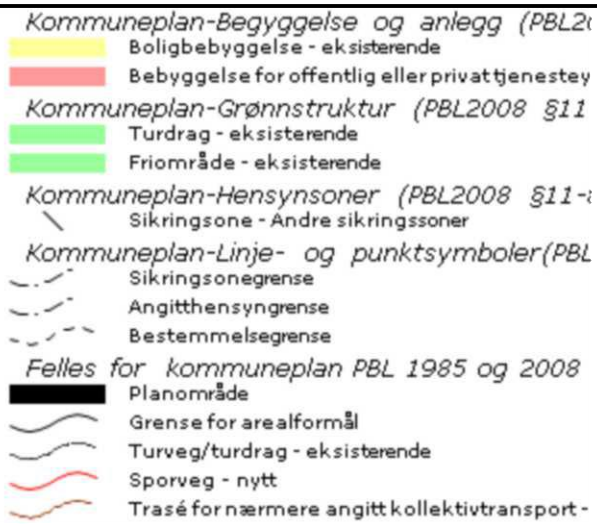
N

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



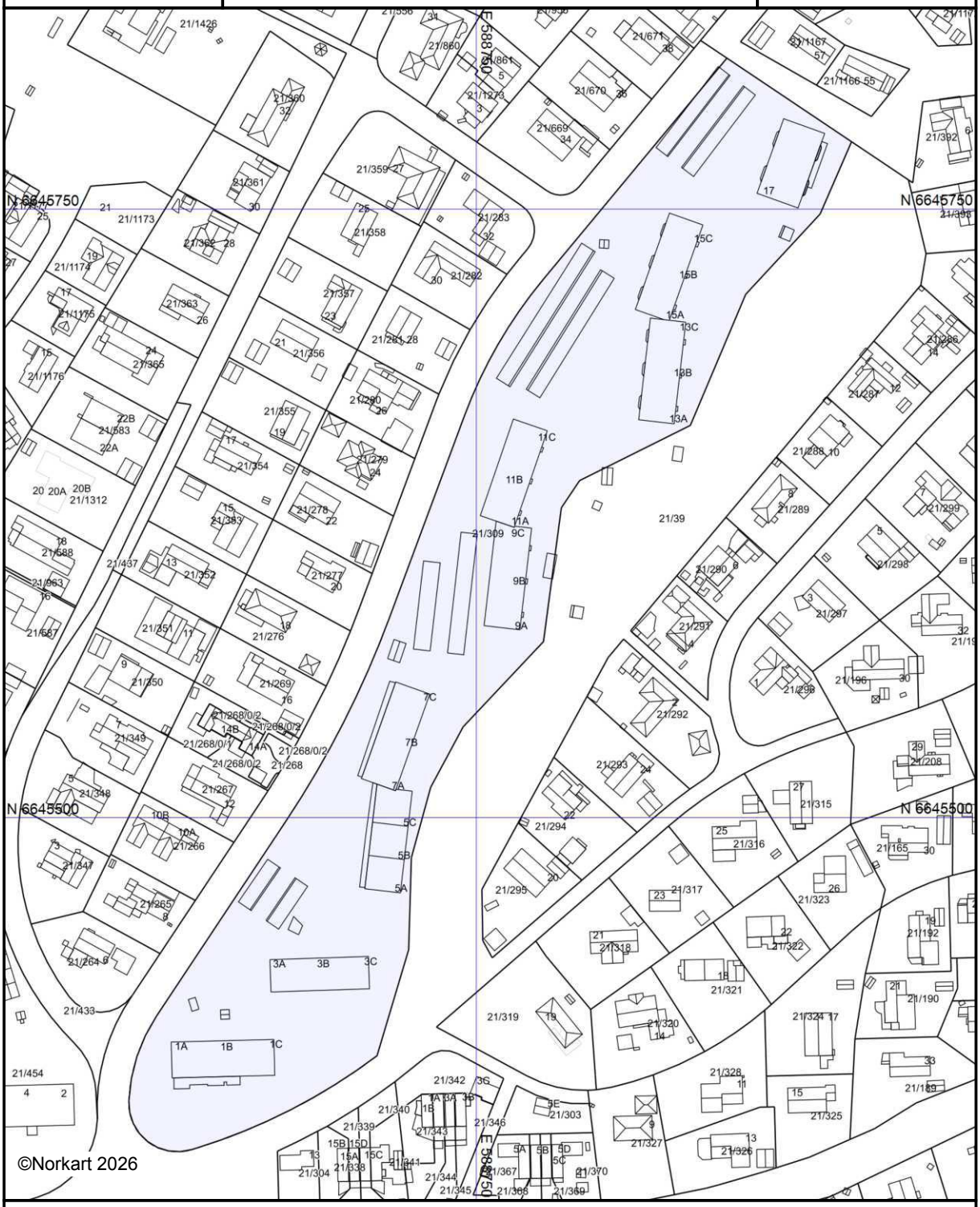
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 1B
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2500

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hoslemarka Borettslag A/L mandag 11.05.2026 kl. 12:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Kristine Bratvold Solberg ble valgt som møteleder.
Valgt med 77 stemmer for.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som protokollfører.
Valgt med 77 stemmer for.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 90 andelseiere som registrerte seg digitalt. Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Henning Moen ble valgt til å medundertegne protokollen.
Valgt med 72 stemmer for.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennes.
Vedtatt med 79 stemmer for.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.
Vedtatt med 74 stemmer for.

4. Budsjettforslag for 2026

Vedtak:
Styrets forslag til budsjett ble tatt orientering.

5. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.
Vedtatt med 58 stemmer for.

6. Godtgjørelse til det sittende styre

Borettslaget har **224 boligenheter**, og styrets ansvar og arbeidsmengde har over tid økt, blant annet knyttet til økonomistyring, vedlikehold, oppfølging av leverandører og håndtering av lovpålagte krav.

En samlet honorarsum på **kr 400 000** tilsvarer om lag **kr 1 785 per bolig per år**, og en økning på om lag **kr 223 per bolig per år** sammenlignet med dagens nivå. Dette vurderes som et moderat og nøkternt nivå for et borettslag av vår størrelsen, og ligger innenfor det som er vanlig praksis i sammenlignbare borettslag.

Styret mener at foreslått justering bidrar til å sikre både rimelig kompensasjon for styrearbeidet og god kontinuitet og kompetanse i styret, samtidig som kostnaden for den enkelte andelshaver holdes på et lavt nivå.

Vedtak:
Forslaget med å øke styrehonoraret fra kr 350 000,- til kr 400 000,- ble ikke vedtatt.
Ikke vedtatt med 39 stemmer for og 44 stemmer mot.

Ettersom forslaget ble stemt ned er det dagens nivå på kr 350 000,- som ble vedtatt.

7. Prosjekthonorar betongrehabiliteringen

Begrunnelse

Styret foreslår at to styremedlemmer tildeles et ekstra prosjekthonorar for 2025 på totalt kr 40 000, fordelt likt mellom dem. Bakgrunnen er den betydelige arbeidsmengden og det særskilte ansvaret disse to har hatt gjennom hele prosjektperioden for betongrehabiliteringen – fra forberedende fase til ferdigstillelse.

I forkant av prosjektstart deltok de i flere møter med ABBL og entreprenørene etter anbudsrunden, inkludert gjennomgang av tilbud, vurdering av entreprenørvalg og kontraktsmøter. Disse møtene ble i hovedsak avholdt på dagtid og krevde fravær fra ordinært arbeid.

Gjennom prosjektet har styremedlemmene hatt hovedansvar for:

- Løpende besvarelse av henvendelser fra beboere og entreprenør
- Utarbeidelse og utsendelse av informasjonsskriv
- Deltakelse på byggemøter annenhver uke
- Deltakelse på befaringer underveis
- Gjennomgang og oppfølging av om lag 40 befaringsrapporter
- Lagring og arkivering av dokumentasjon i styrets arkiver
- Deltakelse på byggemøter annenhver uke og oppfølging av punkter fra byggemøtene

Arbeidet har vært omfattende, tidkrevende og gått klart utover ordinære styreoppgaver. Prosjekthonoraret er ment å kompensere for denne ekstraordinære innsatsen i forbindelse med et stort og viktig vedlikeholdsprosjekt for borettslaget.

Vedtak:

Forslaget om prosjekthonorar fikk stemmelikhet med 39 stemmer for og 39 stemmer mot. Etter borettslagets vedtekter § 18 tredje avsnitt skal møteleders stemme gi utslaget ved stemmelikhet. Møteleder har stemt for, og har dobbeltstemme.

Irene Whist og Kristine Bratvold Solberg tildeles et ekstra prosjekthonorar for 2025 på totalt kr 40 000, fordelt likt mellom dem, for arbeidet knyttet til betongrehabiliteringsprosjektet.

Vedtatt med 40 stemmer for og 39 stemmer mot.

8. Honorar valgkomité

Vedtak:

Valgkomiteen honoreres med kr 15.000,- til intern fordeling.
Vedtatt med 55 stemmer for og 21 stemmer mot.

9. Orientering fra styret om økning av felleskostnadene

Styret har besluttet å øke de totale felleskostnadene med 3% fom. 01.07.26. Økningen begrunnes med en årlig justering iht. KPI.

Vedtak:

Innkalling og protokoll anses som et varsel til eierne om økningen av felleskostnadene fom. 01.07.26.

Tatt til orientering.

10. Saker fra styret

10.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Hoslemarka Borettslag A/L. Hoslemarka Borettslag A/L nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Hoslemarka Borettslag A/L samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Vedtatt med 72 stemmer for og 0 stemmer mot

10.2 Endring - Vedtekter § 13

På bakgrunn av at det er blitt vanskeligere å rekruttere beboere til styreverv foreslår styret å endre fra 4 til 2 varamedlemmer.

Gjeldende tekst vedtekter **§ 13 Styret**, først avsnitt;
«Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Vedtaket blir gjeldende umiddelbart, slik at det velges to varamedlemmer under styrevalg.

Vedtaket krever 2/3-flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Første avsnitt i § 13 Styret endres til: «Laget skal ha et styre som består av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer hvorav et 1. varamedlem og et 2. varamedlem»

Vedtatt med 72 stemmer for og 4 stemmer mot.

10.3 Endring - Husorden

Endringen foreslås for å tydeliggjøre hvilke typer kjøring og parkering som er tillatt på borettslagets område, og for å sikre en mer praktisk og forutsigbar håndtering av av- og pålessing samt håndverkerbesøk.

Gjeldende tekst
Utvendig

E. Kjøring med moped/motorsykkel er forbudt på borettslagets område.

F. Det er forbudt å parkere biler på borettslagets område, bortsett fra på opparbeidede parkeringsplasser langs Grevlingåsen/Granåsen.

Borettshaverne må respektere de navnede parkeringsplassene og oppfordre gjester til å gjøre det samme. Uregistrerte kjøretøyer må ikke hensettes på borettslagets område. Disse blir fjernet på eiers ansvar og regning.

Vedtak:

Endringer i punkt E og F uthevet i fet tekst ble vedtatt.

E. **Kjøring inn på området er tillatt for kortvarig av- og pålessing i tidsrommet 06.00 -22.00. Kjøretøy skal umiddelbart fjernes når lasten er satt av eller hentet. All** kjøring med moped/motorsykkel er forbudt på borettslagets område.

F. Det er forbudt å parkere biler på borettslagets område, bortsett fra på opparbeidede parkeringsplasser langs Grevlingåsen/Granåsen. Borettshaverne må respektere de navnede parkeringsplassene og oppfordre gjester til å gjøre det samme. **Håndverkere og servicepersonell som utfører enkeltoppdrag gis tillatelse til å parkere på området maksimalt en dag. Ved oppdrag over flere dager må oppdragsgiver/borettshaver søke styret om tillatelse for parkering for tidsavgrenset periode på området. Tillatelse gjelder kun for tiden arbeid utføres.**

Uregistrerte kjøretøyer må ikke hensettes på borettslagets område. Disse blir fjernet på eiers ansvar og regning.

Vedtatt med 70 stemmer for og 10 stemmer mot.

11. Valg

11.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode, Kristine B. Solberg

Det er to kandidater til styrelederververvet
Kristine Bratvold Solberg (gjenvalg)
Morten Emanuelsen

Vedtak:

Kristine Bratvold Solberg ble valgt som styreleder for 2 år med flertall.

11.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode på 2 år: Irene Whist
Valgkomiteens vurdering: Henning Moen styremedlem 2 år

Vedtak:

Henning Moen ble valgt som styremedlem for 2 år.

11.3 Valg av styremedlem for 1 år

Mario Blazevic har valgt å trekke seg, og det skal velges et nytt styremedlem i hans sted for 1 år.
-Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Morten Emanuelsen

Valgkomiteens vurdering: Nina Lefdal styremedlem 1 år

Vedtak:

Nina Evelyn Lefdahl ble valgt som styremedlem for 1 år.

11.4 Valg av styremedlem for 1 år

Dersom Morten Emanuelsen blir valgt som styreleder, må det velges inn ett nytt styremedlem.
Line Cloetta og Torhild Berge Fahle stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Dette valget utgår da Morten Emanuelsen ikke ble valgt som styreleder.

11.5 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin perioden:
Christina Lyhus Bastiani, Henning Moen, Nina Evelyn Lefdahl og Line Cloetta.

Valgkomiteens vurdering:
Trond Levanger, varamedlem 1 år
Christina Lyhus Bastiani, varamedlem 1 år

Vedtak:

Trond Levanger og Christina Lyhus Bastiani ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

11.6 Valg av valgkomité

Valgkomitee som har fullført sin perioden:
Trine Bjørset, Henriette G. Sundby.

Det har ikke kommet inn noen kandidater til valgkomite. Styreleder har bedt valgkomiteen vurdere om de kan ta gjenvalg.

Vedtak:

Valgkomiteen tar ikke gjenvalg. Ingen har meldt seg som kandidater. Styret ivaretar kandidater til valg for neste år, eller så må det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling for å velge valgkomité.

Tatt til orientering.

11.7 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

ABBLs generalforsamling er planlagt avholdt tirsdag 16. juni 2026.

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 5 delegerte.

Foreløpige kandidater:
Henning Moen (gjenvalg)
Kristine Bratvold Solberg (gjenvalg)
Tove Schancke

De som ønsker å stille kan melde seg til styret eller under høringsperioden.

Vedtak:

Henning Moen, Kristine Bratvold Solberg, Tove Schancke, Morten Emanuelsen og Torhild Berge Fahle ble valgt som delegerte til ABBLs generalforsamling.

Den digitale generalforsamlingen ble hevet 15. mai kl. 21.00.

Protokoll for Hoslemarka Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristine Bratvold Solberg (sign.)	18.05.2026
Protokollvitne	Henning Moen (sign.)	18.05.2026

H U S O R D E N

F O R

A/L HOSLEMARKA BORETTSLAG

(àjour etter generalforsamling 30.03.82)
(Endret på generalforsamling 16.04.91, 01.03.94, 24.04.97,
23.03.04, 31.03.05, 24.04.06, 19.05.11, 06.05.13, 09.05.17, 26.04.2018, 3.05 2021,
02.05.2022, 12.05.2025 og 15.05.2026)

Innledning:

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen vårt borettslag. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendige, vil vi med "Husordenen" sikre beboerne trivsel og hygge i hjemmene. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt, og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som «Husordenens» bestemmelser.

Alminnelige ordensregler:

Sett ikke vogner, sykler, kjelker, sparkstøttinger o.l. i trappeoppgangene. Tenk sikkert! Sportsrommet er stedet for slike ting.
Felles kjellerrom må ikke brukes til lagring, heller ikke kjellergangene. Bruk av bart lys i kjeller (unntatt vaskerommet) er ikke tillatt. La ikke barna leke eller oppholde seg i trappeoppgangene eller kjeller, og påse at de ikke rabler eller skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på husene.

Bruk av leilighetene:

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det er lytt i våre hus!
La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 eller etter kl. 22:30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboleilighetene. Musikkøving tillates ikke etter kl. 20:00 og ikke på søn- og helligdager. For musikkundervisning eller virksomhet av noe slag må det på forhånd innhentes tillatelse fra styret, og de andre beboerne i huset må samtykke. Borettshaveren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.

I forbindelse med oppussing, heng opp varsel i oppgangen/ hele blokken om tidsramme på oppussingen. Skal støyarbeider utføres varsle også om dette, slik at naboene vet hva de har å forholde seg til. Støver man ned oppgangen i forbindelse med oppussing, sørg for å vaske/ støvsuge opp slik at støv og bøss ikke blir liggende. Kontakt styret før container/Isekk etc blir plassert på fellesareal på utsiden av blokkene. Unngå støyarbeid etter kl 20.00 på hverdager og kl 18.00 på lørdager. Støyarbeid skal ikke utføres søndager og helligdager jfr "Lov om helligdager og helligdagsfred §§ 2-3".

Badekar må ikke brukes til klesvask fordi tråder fra tøyet vil stoppe avløpet. Fett eller kaffegrut som tømmes i vask eller sluk forårsaker forstoppelse. Til WC må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Borettshaver er ansvarlig for skader på rør- og sanitæranlegg, som skyldes dårlig oppvarming.

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surr et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkledet henge i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell kan forårsake brann. Beboerne må rette seg etter pålegg og anvisninger fra Energiverket og/eller vaktmester.

Lufting av leilighetene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen.
Børsting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer og balkonger.

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller terrassene til leilighetene.

Husdyrhold:

Det er tillatt å holde en hund eller en katt. Dyreeiere må melde fra til borettslagets styre før anskaffelse og undertegne på følgende erklæring:

"Regler for husdyrhold"

1. Jeg vil innen en uke sørge for å registrere mitt husdyr til dyreklubbansvarlig i styret i Hoslemarka

2. Jeg vil alltid sørge for å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.

3. Jeg forplikter meg til å ha mitt dyr i bånd på høyst 1,5 m på borettslagets område.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører, karmer, skader på blomster, grøntanlegg osv.

5. Jeg vil rette meg etter retningslinjer som «Hoslemarka Borettslag» informerer om. Styret skal holde seg orientert m.h.t. eventuelle endringer i "loven om hundehold".

6. Jeg vil informere alle i min egen oppgang om at jeg skal anskaffe et husdyr. Dersom nabo er allergisk, vil jeg ta ekstra hensyn og sørge for ekstra gangvask hvis dette er nødvendig.

7. Jeg vil lufte og mosjonere mitt husdyr på egnede steder utenfor borettslagets område.

8. Dyr som lager støy eller er til sjenanse for nabo vil ikke bli oppbevart eller luftet på balkong.

9. Jeg har gjort meg kjent med "loven om hundehold" og forplikter meg til å innordne meg disse.

10. Jeg vil sørge for at mitt husdyr ikke lager unødig støy.
11. Jeg er inneforstått med at det kun er tillatt med 1. stk. husdyr pr. leilighet.

12. Jeg er inneforstått med at denne erklæring er en del av min leiekontrakt, og at brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. Etter 1 muntlig og 2 skriftlige berettigede klager (avgjøres av dyreklubbens styre, hvis tvil må borettslagets styre søkes for råd), forplikter jeg meg til å fjerne husdyret fra borettslaget.

Alle borettshavere plikter å gjøre seg kjent med regelverket og sørge for at besøksdyr innordner seg etter gjeldende regler.

Bruksoverlating:

Bruksoverlating må ikke finne sted uten tillatelse fra styret.

Utleie godkjennes for maksimum 3 år. Dispensasjon gis kun i spesielle tilfeller.

Borettshaver som overdrar bruken av en del av sin leilighet, har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget får av vedkommende leietaker.

Ytre rom:

A. Søppelsjakt. Pakk alt avfall godt inn. Glass/glass-skår og andre skarpe gjenstander må emballeres betryggende.

B. Vaskerom. Hver borettshaver disponerer vaskerommet hver 14. dag fra kl. 08.00 - 14.30 eller kl. 14.30 eller - 21.00 på hverdager. På lørdager fra kl. 09.00 - 13.30 eller kl. 13.30 – 17.00. Etter at vaskerommet er brukt skal vedkommende gjøre rent etter seg. Nærmere retningslinjer ved oppslag i vaskerommet. Brukerne plikter å sette seg inn i virkemåte og bruk av vaskerommets kostbare maskineri. Les bruksanvisningene nøye! Ved tvil, kontakt vaktmester.

C. Tørkeplass. Tørking av tøy må bare foregå på tørkeplass.
Bruk av tørkestedene følger den tur som tilsvarer bruken av vaskerommet.
Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må heller ikke henges opp eller bankes ute i tidsrommet etter kl. 17:00 før søn- og helligdager og til neste virkedag. Heng ikke tøy som er så vått at det drypper av det på balkongen.

Utvendig:

A. Terrengbehandling. Vær med på å verne om vegetasjonene og beplantningene og vær behjelpelig med å lære barna forståelsen av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. De blir lett "alfarvei" og kan virke sjenerende for dem som kanskje har tenkt seg en koseplass der hvor snarveien går.

Angående felling av trær. Berørte oppganger må fremlegge underskrifter til styret som viser at flertallet i oppgangen(e) ønsker trær som er til sjenanse fjernet. Felling av trær må ikke finne sted uten at styret har samtykket på forhånd. Døende trær felles ved behov.

B. Flaggstenger, skilter o.l. kan bare settes opp etter at styret har gitt tillatelse.

C. Det er forbudt å mate fugler fra balkongene/ plattinger og borettslagets område, da erfaringene viser at balkongfasader og uteplasser blir tilgriset, samt at nedfall av mat samlerrotter rundt blokkene.

D. Innkjøring er forbudt mellom kl. 22:00 og kl. 06:00 med motorkjøretøy i stikkveiene.

E. Kjøring inn på området er tillatt for kortvarig av- og pålessing i tidsrommet 06.00 - 22.00. Kjøretøy skal umiddelbart fjernes når lasten er satt av eller hentet. All kjøring med moped/motorsykkel er forbudt på borettslagets område.

F. Det er forbudt å parkere biler på borettslagets område, bortsett fra på opparbeidede parkeringsplasser langs Grevlingåsen/Granåsen. Borettshaverne må respektere de navnede parkeringsplassene og oppfordre gjester til å gjøre det samme. Håndverkere og servicepersonell som utfører enkeltoppdrag gis tillatelse til å parkere på området maksimalt en dag. Ved oppdrag over flere dager må oppdragsgiver/borettshaver søke styret om tillatelse for parkering for tidsavgrenset periode på området. Tillatelse gjelder kun for tiden arbeid utføres.

Uregistrerte kjøretøyer må ikke hensettes på borettslagets område. Disse blir fjernet på eiers ansvar og regning.

A/L HOSLEMARKA BORETTSLAG

VEDTEKTER

FOR A/L HOSLEMARKA BORETTSLAG

tilknyttet

Asker og Bærum Boligbyggelag Al

vedtatt på konstituerende generalforsamling 07.01.63, med endringer av 21.04.78, 07.01.82, 25.03.92, 04.03.93.
Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, den 07.02.06, og endret den 09.05.17, 26. april 2018, 6. mai 2024, 12.05.2025 og 15.05.2026.

§ 1
Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Hoslemarka Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg , herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2
Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3
Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5 .

Styret kan kommunisere med alle andelseierne og eventuelle leietakerne elektronisk. Det er den enkelte andelseiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post

§ 4
Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5
Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 6
Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk,

skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for vedlikehold og utskiftning av sikringsskap.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

§ 7
Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.

c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8
Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 9
Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 10
Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 11
Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende ansiennitet:

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skiftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 12
Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

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

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13
Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer hvorav et 1. varamedlem og et 2. varamedlem.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Laget skal ha en valgkomite bestående av 3 medlemmer for ett år.

§ 14
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme

utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret**.**

§ 15
Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hoved-innholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 17
Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styret informerer
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt valgkomite jfr. vedtektenes § 13.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 18
Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier èn stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19
Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 20
Forsikring

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

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 21
Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22
Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 23
Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24
Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25
Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

Hoslemarka Borettslag A/L

Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Hoslemarka Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Hoslemarka Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hoslemarka Borettslag A/L

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Hoslemarka Borettslag A/L

Sted: Digitalt

Høringsperioden: Fra 4. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 21:00
Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om sakene via det digitale møtet. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom avsluttet høringsperiode til start av avstemmingsperiode der møtet ikke vil være tilgjengelig.

Avstemmingsperioden: 11. mai kl. 12:00 til 15. mai kl. 21:00
I avstemmingsperioden vil man kunne avgi sin stemme på sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Kristine B. Solberg velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Ingebjørg Larsdotter Hjermstad v/ABBL velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Tatt til orientering

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Henning Moen velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Budsjettforslag for 2026

Budsjettet for 2026 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

5. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

6. Godtgjørelse til det sittende styre

Borettslaget har **224 boligenheter**, og styrets ansvar og arbeidsmengde har over tid økt, blant annet knyttet til økonomistyring, vedlikehold, oppfølging av leverandører og håndtering av lovpålagte krav.

En samlet honorarsum på **kr 400 000** tilsvarer om lag **kr 1 785 per bolig per år**, og en økning på om lag **kr 223 per bolig per år** sammenlignet med dagens nivå. Dette vurderes som et moderat og nøkternt nivå for et borettslag av vår størrelsen, og ligger innenfor det som er vanlig praksis i sammenlignbare borettslag.

Styret mener at foreslått justering bidrar til å sikre både rimelig kompensasjon for styrearbeidet og god kontinuitet og kompetanse i styret, samtidig som kostnaden for den enkelte andelshaver holdes på et lavt nivå.

Forslag til vedtak: Det foreslås å øke honoraret til styret fra kr 350 000,- til kr 400 000,- for intern fordeling.
Dette er tatt høyde for i budsjettet.

Om forslaget stemmes ned, er det dagens nivå på kr 350 000,- i honorar som blir vedtatt.

7. Prosjekthonorar betongrehabiliteringen

Begrunnelse

Styret foreslår at to styremedlemmer tildeles et ekstra prosjekthonorar for 2025 på totalt kr 40 000, fordelt likt mellom dem. Bakgrunnen er den betydelige arbeidsmengden og det særskilte ansvaret disse to har hatt gjennom hele prosjektperioden for betongrehabiliteringen – fra forberedende fase til ferdigstillelse.

I forkant av prosjektstart deltok de i flere møter med ABBL og entreprenørene etter anbudsrunden, inkludert gjennomgang av tilbud, vurdering av entreprenørvalg og kontraktsmøter. Disse møtene ble i hovedsak avholdt på dagtid og krevde fravær fra ordinært arbeid.

Gjennom prosjektet har styremedlemmene hatt hovedansvar for:

- Løpende besvarelse av henvendelser fra beboere og entreprenør
- Utarbeidelse og utsendelse av informasjonsskriv
- Deltakelse på byggemøter annenhver uke
- Deltakelse på befaringer underveis
- Gjennomgang og oppfølging av om lag 40 befaringsrapporter
- Lagring og arkivering av dokumentasjon i styrets arkiver
- Deltakelse på byggemøter annenhver uke og oppfølging av punkter fra byggemøtene

Arbeidet har vært omfattende, tidkrevende og gått klart utover ordinære styreoppgaver. Prosjekthonoraret er ment å kompensere for denne ekstraordinære innsatsen i forbindelse med et stort og viktig vedlikeholdsprosjekt for borettslaget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at Irene Whist og Kristine B. Solberg tildeles et ekstra prosjekthonorar for 2025 på totalt kr 40 000, fordelt likt mellom dem, for arbeidet knyttet til betongrehabiliteringsprosjektet.

8. Honorar valgkomité

Forslag til vedtak: Valgkomiteen får kr.15.000,- til intern fordeling

9. Orientering fra styret om økning av felleskostnadene

Styret har besluttet å øke de totale felleskostnadene med 3% fom. 01.07.26. Økningen begrunnes med en årlig justering iht. KPI.

Forslag til vedtak: Innkalling og protokoll anses som et varsel til eierne om økningen av felleskostnadene fom. 01.07.26.
Sak tas til orientering.

10. Saker fra styret

10.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hoslemarka Borettslag A/L. Hoslemarka Borettslag A/L nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Hoslemarka Borettslag A/L samtykker til at KPMG AS kan

overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

10.2 Endring - Vedtekter § 13

På bakgrunn av at det er blitt vanskeligere å rekruttere beboere til styreverv foreslår styret å endre fra 4 til 2 varamedlemmer.

Gjeldende tekst vedtekter **§ 13 Styret**, først avsnitt;
«Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Vedtaket blir gjeldende umiddelbart, slik at det velges to varamedlemmer under styrevalg.

Vedtaket krever 2/3-flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Første avsnitt i § 13 Styret endres til: «Laget skal ha et styre som består av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer hvorav et 1. varamedlem og et 2. varamedlem»

10.3 Endring - Husorden

Endringen foreslås for å tydeliggjøre hvilke typer kjøring og parkering som er tillatt på borettslagets område, og for å sikre en mer praktisk og forutsigbar håndtering av av- og pålessing samt håndverkerbesøk.

Gjeldende tekst
Utvendig

E. Kjøring med moped/motorsykkel er forbudt på borettslagets område.

F. Det er forbudt å parkere biler på borettslagets område, bortsett fra på opparbeidede parkeringsplasser langs Grevlingåsen/Granåsen.

Borettshaverne må respektere de navnede parkeringsplassene og oppfordre gjester til å gjøre det samme. Uregistrerte kjøretøyer må ikke hensettes på borettslagets område. Disse blir fjernet på eiers ansvar og regning.

Forslag til vedtak: Endringer i punkt E og F uthevet i fet tekst. **Utvendig** endre følgene punkt til:

E. **Kjøring inn på området er tillatt for kortvarig av- og pålessing i tidsrommet 06.00 -22.00. Kjøretøy skal umiddelbart fjernes når lasten er satt av eller hentet. All** kjøring med moped/motorsykkel er forbudt på borettslagets område.

F. Det er forbudt å parkere biler på borettslagets område, bortsett fra på opparbeidede parkeringsplasser langs Grevlingåsen/Granåsen. Borettshaverne må respektere de navnede parkeringsplassene og oppfordre gjester til å gjøre det samme. **Håndverkere og servicepersonell som utfører enkeltoppdrag gis tillatelse til å parkere på området maksimalt en dag. Ved oppdrag over flere dager må oppdragsgiver/borettshaver søke styret om tillatelse for parkering for tidsavgrenset periode på området.**

Tillatelse gjelder kun for tiden arbeid utføres.

Uregistrerte kjøretøyer må ikke hensettes på borettslagets område. Disse blir fjernet på eiers ansvar og regning.

Styrets innstilling: Stemme for endring av punkt E og F under Utvendig i husorden.

11. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristine Bratvold Solberg
Styremedlem, Morten Emanuelsen
Styremedlem, Irene Whist
Styremedlem, Gry Sørensen
Styremedlem, Mario Blazevic
Varamedlem, Christina Lyhus Bastiani
Varamedlem, Line Cloetta
Varamedlem, Nina Evelyn Lefdahl
Varamedlem, Henning Moen
Varamedlem, Wenche Marie Valdal

11.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode, Kristine B. Solberg

Det er to kandidater til styrelederververvet

Kristine B. Solberg (gjenvalg)

Morten Emanuelsen

Forslag til vedtak: Kandidaten med flest stemmer velges som styreleder.

11.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode på 2 år: Irene Whist

Valgkomiteens vurdering: Henning Moen styremedlem 2 år

Forslag til vedtak: Henning Moen velges som styremedlem 2 år

11.3 Valg av styremedlem for 1 år

Mario Blazevic har valgt å trekke seg, og det skal velges et nytt styremedlem i hans sted for 1 år.
-Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Morten Emanuelsen

Valgkomiteens vurdering: Nina Lefdal styremedlem 1 år

Forslag til vedtak: Nina Lefdal velges som styremedlem 1 år

11.4 Valg av styremedlem for 1 år

Dersom Morten Emanuelsen blir valgt til styreleder, må det velges ett styremedlem for hans sted for siste år av perioden.

Valgkomiteens vurdering: Line Cloetta

Forslag til vedtak: Dersom Morten Emanuelsen blir valgt som styreleder, blir Line Cloetta valgt som styremedlem for 1 år

11.5 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin perioden:
Christina Lyhus Bastiani, Henning Moen, Nina Evelyn Lefdahl og Line Cloetta.

Valgkomiteens vurdering:

Trond Levanger, varamedlem 1 år

Christina Lyhus Bastiani, varamedlem 1år

Forslag til vedtak: Trond Levanger og Christina Lyhus Bastiani velges som varamedlemmer for 1 år

11.6 Valg av valgkomité

Valgkomitee som har fullført sin perioden:
Trine Bjørset, Henriette G. Sundby.

Det har ikke kommet inn noen kandidater til valgkomite. Styreleder har bedt valgkomiteen vurdere om de kan ta gjenvalg.

11.7 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

ABBLs generalforsamling er planlagt avholdt tirsdag 16. juni 2026.

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 5 delegerte.

Foreløpige kandidater:

Henning Moen (gjenvalg)

Kristine B. Solberg (gjenvalg)

Tove Schanke

De som ønsker å stille kan melde seg til styret eller under høringsperioden.

Forslag til vedtak: Henning Moen, Kristine B. Solberg og Tove Schanke velges som delegerte til ABBLs generalforsamling.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
https://abbl.bbl.no/minside

Med vennlig hilsen

Hoslemarka Borettslag A/L
Styret

Hoslemarka Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Kristine Bratvold Solberg, Grevlingåsen 17 Styremedlem, Irene Whist, Grevlingåsen 15 B Styremedlem, Morten Emanuelsen, Grevlingåsen 13 C Styremedlem, Mario Blazevic, Grevlingåsen 7C Styremedlem, Gry Sørensen, ABBL representant
1.Varamedlem, Christina Bastiani, Grevlingåsen 15A 2.Varamedlem, Henning Moen, Grevlingåsen 9B
3.Varamedlem, Nina Evelyn Lefdahl, Grevlingåsen 3B
4.Varamedlem, Line Cloetta, Grevlingåsen 17
Varamedlem, Wenche Marie Valdal, ABBL repr.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 224 andeler. Selskapets navn er Hoslemarka Borettslag A/L med org.nr.: 954039412 i Bærum kommune.

Forsikringer
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441716

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Hoslemarka Borettslag A/L bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Resultat
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 2 519 029,-.

Arbeidskapital / disponible midler
Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 3 829 412,-.

Kommentar til resultat
Resultatet viser ett mindre underskudd enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak at betongprosjektet på balkonger ble sluttført i 2025. Driftskostnadene ble også noe lavere enn budsjettert.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av borettslaget, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter, samt hatt løpende kontakt via telefon og e-post for oppfølging av saker som ikke har krevd formelle vedtak og for å besvare innkommende henvendelser. Styret mottar jevnlig henvendelser fra beboere om drift, forvaltning og bruk av eiendommene, samt forespørsler fra eiendomsmeglere i forbindelse med salg av boliger, herunder informasjon om økonomi, vedlikehold og styregodkjenninger. Styrearbeidet omfatter derfor også betydelig løpende saksbehandling utover styremøtene.

Betongrehabilitering
Betongrehabiliteringsprosjektet løp i første halvår av 2025 og ble ferdigstilt sommeren 2025, med tett oppfølging fra styret. Ettårsbefaring vil bli gjennomført i 2026 i tråd med gjeldende rutiner.

Ny betalingsløsning for påfyll av vaskekort

Den nye løsningen har vært i drift i litt over ett år. Styret har etablert faste og tydelige rutiner for håndtering av påfyll av vaskekort. Når beboere kjøper påfyll hos vaktmester, registreres dette i styreportalen av et fast styremedlem, og e-faktura sendes deretter direkte til andelseier. Erfaringene så langt viser at løsningen er oversiktlig og har fungert tilfredsstillende siden oppstart.

Elbil ladeanlegget

Det har dessverre vært gjentatte utfordringer med enkelte ladestolper ved nr. 7/9. For å få en grundig gjennomgang av problemene, engasjerte styret høsten 2025 en ekstern elektroekspert. Sammen med leverandørene av både ladestolpene (Garo) og styringssystemet (Current) ble de aktuelle stolpene gjennomgått og vurdert.

Som resultat av dette arbeidet er det besluttet at én av ladestolpene vil bli skiftet ut i løpet av våren 2026, med mål om å sikre en mer stabil og pålitelig ladeløsning fremover.

Gravearbeider. Fuktskade i vaskekjeller – blokk 3

Som informert om i fjor, er det avdekket fuktskade i vaskekjelleren i blokk 3. Teknisk avdeling i ABBL utarbeidet en skaderapport, som dannet grunnlaget for videre oppfølging av saken. På bakgrunn av rapporten innhentet styret tidlig i 2025 tilbud på nødvendige arbeider knyttet til både utvendig graving og utbedring av skaden i vaskekjelleren. Disse tilbudene ble senere forkastet, og styret ba om bistand fra teknisk avdeling i ABBL til å gjennomføre en ny og mer strukturert anbudsrunde.

I prosessen ble det også avklart at det samtidig med graving utenfor blokk 3, vil bli etablert

en steinrenne/steinbed langs endeveggen på blokk 13. Dette er i tråd med anbefaling fra teknisk avdeling i ABBL og skal bidra til bedre håndtering av overflatevann. I tillegg vil det bli opparbeidet intern gangvei fra blokk 1 til søppelsjakt ved blokk 3. Asker og Bærum Graveservice er valgt til å utføre arbeidene. Forventet oppstart av arbeidene er før sommerferien 2026.

Når de utvendige arbeidene er ferdigstilt ved blokk 3, vil styret innhente nytt tilbud på utbedring av skaden i vaskekjelleren, slik at arbeidet kan gjennomføres i riktig rekkefølge og med best mulig resultat.

El-kontroll

I 2025 ble det gjennomført el-kontroll av fellesarealene. I tillegg benyttet enkelte andelseiere seg av tilbudet om el-kontroll i egen leilighet, som ble utført for andelseiers regning.

Ombygning av tørkebinger til sykkelskur

Det er tidligere vedtatt av generalforsamlingen at utvalgte tørkebinger skal bygges om til sykkelskur. Tørkebingene dette gjelder er en av dobbelbingene utenfor blokk 15 og blokk9. I løpet av perioden har styret innhentet flere tilbud på ombygging. Styret har besluttet å starte arbeidet med en pilot i blokk 7. Entreprenøren som har fått oppdraget er nå i gang med nødvendig søknadsprosess og dialog med kommunen. Styret håper at byggearbeidene med ombygning av pilot ved blokk 7 kan igangsettes i 2026.

Vannmålere
Høsten 2025 ble det installert én vannmåler per blokk, totalt ni vannmålere. Formålet med tiltaket er å gi bedre oversikt over vannforbruket i borettslaget og legge til rette for mer bevisst bruk av vann. Erfaringer fra tilsvarende løsninger tilsier at økt kontroll og synlighet rundt forbruk kan bidra til redusert vannbruk over tid, noe som igjen kan gi besparelser på felles kostnader knyttet til vann og avløp. Eventuelle økonomiske effekter vil bli tydeligere etter noe tid i drift.

Vaktmester og oppfølging

Borettslaget har en heltidsansatt. I perioden har ett av styrets medlemmer hatt hovedansvaret for oppfølging av vaktmesteren. Vaktmesters arbeidsoppgaver er så og si uforandret fra tidligere år.

Overdragelser
Det er i perioden godkjent 22 overdragelser av leiligheter.

Parkering og tildeling av biloppstillingsplasser

Fra og med **januar 2026** er det nye regler for tildeling og bruk av biloppstillingsplasser.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

a. Betongrehabilitering av opprinnelig betongdekke på balkonger, sluttført sommer 2025.

b. Sikringsskapene som er knyttet til ladeanlegget er nå delt opp igjen, slik at Garasjelag 1 og Garasjelag 2 har hver sin egen strømavtale – akkurat slik ordningen var før ladeanlegget ble etablert. Dette betyr at garasjelagene nå mottar sin egen strømregning direkte fra leverandøren. Borettslaget slipper dermed å viderefakturere strømkostnader, noe som både forenkler administrasjonen og gir en mer oversiktlig og ryddig håndtering av strømforbruket.

c. Det er installert én vannmåler per blokk, totalt ni vannmålere.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

De siste årene har Hoslemarka borettslag gjennomført flere større og nødvendige vedlikeholdstiltak. Disse tiltakene har styrket byggenes tekniske kvalitet og gjort dem bedre rustet for fremtiden. Samtidig har de redusert risikoen for behov for store og kostbare utbedringer på kort sikt. Styret vurderer derfor at det per i dag er få større vedlikeholdsarbeider som haster. Det er dermed naturlig at hovedfokuset fremover i stor grad rettes mot løpende vedlikehold og mindre tiltak som bidrar til å bevare byggenes gode tilstand.

a. Det er planlagt graving og drenering som følge av fuktskade i vaskekjelleren i blokk 3. I tillegg planlegges det å etablere et steinbed langs én av endeveggene på blokk 13 for å bedre drenering og redusere risiko for fuktproblemer. Samt intern gangvei fra blokk 1 til søppelsjakt ved blokk 3.

b. Når de utvendige gravearbeidene er ferdigstilt ved blokk 3, må fuktskaden i vaskekjeller utbedres.

c. Pilot - ombygging tørkebinge ved blokk 7, til sykkelskur.

Kommende 5-års periode

Styret forholder seg til vedlikeholds rapporten utarbeidet av teknisk avd. i ABBL, inneværende rapport er utarbeide i juni 2022. Rapporten ligger på nettsiden.

Styret i Hoslemarka Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Hoslemarka Borettslag A/L, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 975 848	10 434 876	10 974 984	11 374 598
Annen driftsinntekt	2	614 567	470 448	577 800	582 800
Sum inntekter		11 590 415	10 905 324	11 552 784	11 957 398
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 076 276	1 087 000	1 122 416	1 154 810
Avskrivninger	4	153 403	252 863	155 000	0
Kostnad lokaler	5	3 088 599	3 063 842	3 407 000	3 328 000
Leie maskiner, inventar o.l.	6	0	83 095	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	7	49 792	52 995	80 000	55 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 179 908	871 778	2 250 000	1 180 000
Periodisk vedlikehold	9	5 428 797	9 095 738	5 000 000	800 000
Annen driftskostnad	10	2 391 872	2 413 834	2 431 000	2 455 000
Sum kostnader		13 368 647	16 921 144	14 445 416	8 972 810
Resultat før finansielle poster		-1 778 232	-6 015 820	-2 892 632	2 984 588
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	189 992	415 936	34 333	26 000
Finanskostnad	12	930 789	790 323	950 977	789 058
Sum finansielle poster		-740 797	-374 387	-916 644	-763 058
Årsresultat		-2 519 029	-6 390 206	-3 809 276	2 221 530

Balanse Hoslemarka Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	13	11 615 988	11 615 988
Garasjer	13	82 766	82 766
Arbeidsmaskiner	14	0	153 403
Sum varige driftsmidler		11 698 754	11 852 157
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		11 698 754	11 852 157
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		29 924	23 500
Andre fordringer	15	552	7 518
Sum fordringer		30 476	31 018
Bankinnskudd, kasse o.l	16	4 180 303	10 899 506
Sum omløpsmidler		4 210 779	10 930 523
Sum eiendeler		15 909 533	22 782 680

Balanse Hoslemarka Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	17	22 300	22 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	-1 070 775	1 448 254
Sum egenkapital		-1 048 475	1 470 554
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	18, 19	14 552 941	16 630 801
Øvrig langsiktig gjeld	20	2 023 700	2 023 700
Sum langsiktig gjeld		16 576 641	18 654 501
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 319	2 385 086
Forskudd innbetalinger		118 682	106 718
Annen kortsiktig gjeld	21	126 366	165 822
Sum kortsiktig gjeld		381 367	2 657 625
Sum gjeld		16 958 008	21 312 126
Sum egenkapital og gjeld		15 909 533	22 782 680

Hoslemarka Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Kristine Bratvold Solberg Styreleder	Mario Blazevic Styremedlem	Gry Sørensen Styremedlem
Morten Emanuelsen Styremedlem	Irene Whist Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	7 954 284	7 726 122	7 954 484	8 609 933
Avdrag ordinære lån	2 066 928	1 839 221	2 066 500	1 975 607
Renter ordinære lån	954 636	869 533	954 000	789 058
Sum	**10 975 848**	**10 434 876**	**10 974 984**	**11 374 598**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	0	717	0	0
Diverse inntekter	0	590	0	0
Garasjeinntekter	205 800	117 720	205 800	205 800
Oppstillingsplass	110 400	109 560	110 000	110 000
Strøm el-bil	215 289	140 962	160 000	180 000
Vaskeriinntekter	36 050	53 871	55 000	40 000
Husleie vaktmesterleilighet	47 028	47 028	47 000	47 000
Sum	**614 567**	**470 448**	**577 800**	**582 800**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	497 386	495 985	520 000	510 000
Påløpte feriepenger	0	0	75 000	0
Påløpte feriepenger	71 126	70 926	0	73 000
Delevis fri bolig	35 760	49 871	0	0
Motkonto delevis fri bolig	-35 760	-48 962	0	0
Avgiftspliktig bilgodtgjørelse	1 173	0	0	0
Styrehonorar	350 000	350 000	350 000	400 000
Andre honorarer	15 000	15 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	129 281	128 431	130 000	128 310
Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 029	10 001	12 000	10 500
Refusjon sykepenger	-15 467	0	0	0
Premie Yt.ordn - Storebrand	15 011	13 202	15 000	16 000
Premie OU-Samordningen	0	276	0	0
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	2 737	2 272	5 416	2 000
Sum	**1 076 276**	**1 087 000**	**1 122 416**	**1 154 810**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på maskiner	153 403	252 863	155 000	0
Sum	**153 403**	**252 863**	**155 000**	**0**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	11 200	0	0	5 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 288 853	2 221 174	2 567 000	2 570 000
Vaktmestertjenester	58 731	54 989	90 000	90 000
Lys, varme, energi	350 533	318 667	300 000	250 000
Renhold	270 107	288 696	300 000	310 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	51 453	62 188	50 000	38 000
Sommer- og vinterkostnader	57 723	118 128	100 000	65 000
Sum	**3 088 599**	**3 063 842**	**3 407 000**	**3 328 000**

Note 6 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	0	83 095	0	0
Sum	**0**	**83 095**	**0**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	21 176	27 507	50 000	20 000
Driftsmateriale	0	179	0	0
IT-tjenester	28 615	23 395	25 000	30 000
Rekvisita	0	1 914	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	5 000	5 000
Sum	**49 792**	**52 995**	**80 000**	**55 000**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	892 263	238 891	1 050 000	800 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	284 588	434 247	200 000	80 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	8 536	178 191	0	300 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	20 449	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	1 000 000	0
Forsikringsskadesaker	-5 479	0	0	0
Sum	**1 179 908**	**871 778**	**2 250 000**	**1 180 000**

Note 9 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fasade	0	1 156 081	0	0
Balkonger/terrasser	5 050 499	7 939 657	5 000 000	500 000
VVS	378 298	0	0	0
Sum	5 428 797	9 095 738	5 000 000	800 000

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	406 616	381 152	393 000	420 000
Honorar for teknisk rådgivning	45 900	7 875	0	25 000
Kontorrekvisita	1 207	0	5 000	2 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	19 000	5 000	30 000
Elektronisk kommunikasjon	5 066	7 429	10 000	6 000
Porto og andre forsendelseskostnader	6 775	20 126	30 000	7 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	1 150 985	1 108 352	1 135 000	1 135 000
Drivstoff	8 416	5 680	5 000	7 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	15 307	76 232	70 000	25 000
Kontingenter	0	0	10 000	0
Gave, blomster	719	4 515	5 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	112 000	112 000	112 000	112 000
Forsikringspremie	617 258	551 311	606 000	655 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	10 823	6 730	10 000	7 000
Bank og kortgebyrer	10 023	9 361	15 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	778	104 071	20 000	12 000
Sum	**2 391 872**	**2 413 834**	**2 431 000**	**2 455 000**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	2 571	7 909	0	0
Renter plasseringskonto	187 420	339 924	34 333	26 000
Finansinntekt	0	68 103	0	0
Sum	**189 992**	**415 936**	**34 333**	**26 000**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	930 789	790 323	950 977	789 058
Sum	**930 789**	**790 323**	**950 977**	**789 058**

Note 13 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger	10 807 408	10 807 408
Garasjer	82 766	82 766
Tomter	808 580	808 580
Sum	11 698 754	11 698 754

Anskaffelses år 1964

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 14 - Arbeidsmaskiner

	Fliskutter WCX72	Fendt 210 S Vario S3 Traktor	Honda snøfreser	Brenderup tipp henger	Sandstrøer	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 193	1 062 500	44 348	65 000	45 000	174 922
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 193	1 062 500	44 348	65 000	45 000	174 922
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 193	1 062 500	44 348	65 000	45 000	174 922
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	123 959	0	14 445	15 000	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2021	2022	2022	2012
Antatt levetid i år :	3	5	3	3	3	5

Note 15 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse miljøgebyr (mva)	100	50
Periodisering kostnader	452	0
Erstatningsmessige skader	0	7 468
Sum	**552**	**7 518**

Note 16 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	963 905	2 506 198
Sparekonto Boligbanken	3 186 326	8 364 037
Depositum kreditt Cirkel K	5 000	5 000
Skattetrekkskonto	25 073	24 271
Sum	**4 180 303**	**10 899 506**

Skattetrekkskonto viser selskapets andel av felle skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 17 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**22 300**	**22 300**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	1 448 254	7 838 460
Fra årets resultat	-2 519 029	-6 390 206
Sum annen egenkapital	-1 070 775	1 448 254
Sum egenkapital	-1 048 475	1 470 554

Borettslaget har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 18 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Pantelån	7 157 002	8 206 105
Pantelån	657 478	1 489 563
Pantelån	6 738 461	6 935 133
Sum	**14 552 941**	**16 630 801**

Det er stilt følgende pant: i eiendommen

Note 19 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Betong rehab balkonger	Rehab av vinduer, dører og va-anlegg	Refinansiering
Lånenummer:	**96660168890**	**96660137308**	**96660137316**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2021
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.04.2044	31.08.2031	31.10.2026
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	11 200 000	3 775 000
Lånesaldo 01.01:	6 935 133	8 206 105	1 489 563
Avdrag i perioden:	196 672	1 049 103	832 084
Lånesaldo 31.12:	**6 738 461**	**7 157 002**	**657 478**
Saldo 5 år frem i tid:	5 539 214	967 643	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137308	108	37 697	4 071 276
	33	33 276	1 098 108
	18	30 859	555 462
	10	25 044	250 440
	34	23 302	792 268
	19	19 600	372 400
	1	16 987	16 987
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137316	108	3 463	374 004
	33	3 057	100 881
	18	2 835	51 030
	10	2 301	23 010
	34	2 141	72 794
	19	1 801	34 219
	1	1 560	1 560
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660168890	108	35 493	3 833 244
	33	31 330	1 033 890
	18	29 054	522 972
	10	23 580	235 800
	34	21 940	745 960
	19	18 454	350 626
	1	15 993	15 993

Note 20 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettsinnskudd	2 023 700	2 023 700
Sum	**2 023 700**	**2 023 700**

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	25 073	24 271
Skyldig arbeidsgiveravgift	15 609	13 761
Påløpt arbeidsgiveravgift	10 029	10 001
Påløpte feriepenger	71 126	70 926
Påløpte renter	1 701	2 234
Påløpte kostnader	0	41 772
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	2 000
Utleggskonto	828	858
Sum	**126 366**	**165 822**

Note 22 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	8 272 898	9 244 144
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 519 029	-6 390 206
Tilbakeføring avskrivninger	153 403	252 863
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 077 860	-1 833 902
Opptak lån	0	7 000 000
Årets endring disponible midler	-4 443 486	-971 246
Disponible midler UB	3 829 412	8 272 898

Resultat og balanse med noter for Hoslemarka Borettslag A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hoslemarka Borettslag A/L

Styreleder	Kristine Bratvold Solberg (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Gry Sørensen (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Morten Emanuelsen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Mario Blazevic (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Irene Whist (sign.)	14.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i AL Hoslemarka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Hoslemarka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

Penneo document key: IM6B2-4207R-LTJ3D-8U1AO-O3FGT-SFOQ3

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Drammen Kristiansand Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 borettslagets interne kontroll.

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

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IM6B2-4207R-LTJ3D-8U1AO-O3FGT-SFOQ3

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
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-20 14:57:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IM6B2-4207R-LTJ3D-8U1AO-O3FGT-SFOQ3

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Grevlingåsen 1B

Nabolaget Hosletoppen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	21 min 1.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.6 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	14 min 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hosle senter Linje 140, 140E, 140N, 212	2 min 0.2 km
Østerås Linje 2	19 min 1.7 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Hosle barnehage (1-5 år) 76 barn	3 min 0.2 km
Barnehagenvår Hosletoppen (1-5 år) 108 barn	7 min 0.6 km
Lønnås barnehage (1-5 år) 94 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hosle	3 min
Rema 1000 Nadderud	12 min

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

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	22 min
Apotek 1 Hosle	3 min
Østerås Vinmonopol	22 min

SPORT

Hosle idrettsanlegg	4 min
Hosletoppen skole	6 min
EVO Østerås	18 min
Galla Trening	19 min

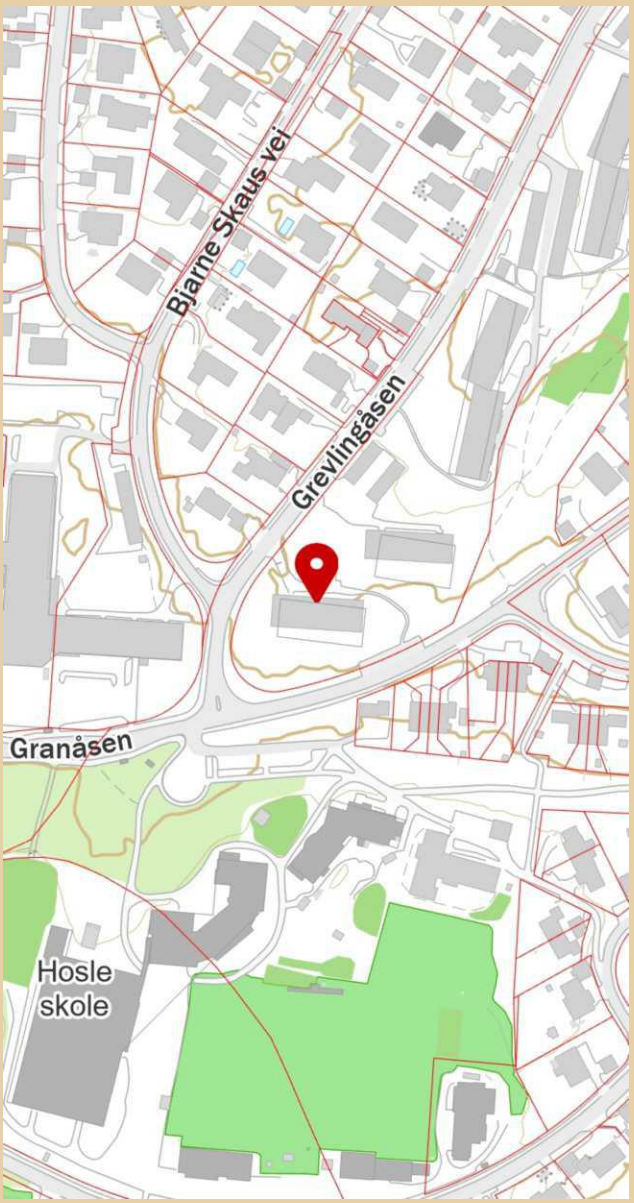
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Grevlingåsen 1B

Nabolaget Hosletoppen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	21 min 1.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.6 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	14 min 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hosle senter Linje 140, 140E, 140N, 212	2 min 0.2 km
Østerås Linje 2	19 min 1.7 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Hosle barnehage (1-5 år) 76 barn	3 min 0.2 km
Barnehagenvår Hosletoppen (1-5 år) 108 barn	7 min 0.6 km
Lønnås barnehage (1-5 år) 94 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hosle	3 min
Rema 1000 Nadderud	12 min

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

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	22 min
Apotek 1 Hosle	3 min
Østerås Vinmonopol	22 min

SPORT

Hosle idrettsanlegg	4 min
Hosletoppen skole	6 min
EVO Østerås	18 min
Galla Trening	19 min

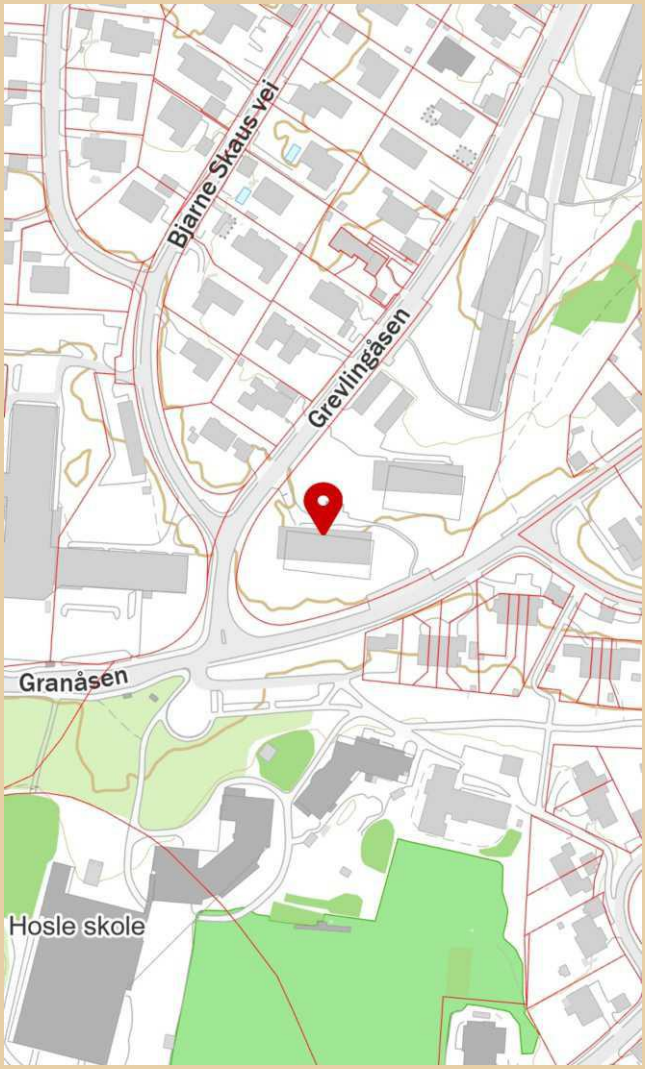
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Grevlingåsen 1B

Nabolaget Hosletoppen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	21 min 1.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.6 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	14 min 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eikeli vgs - Akershus fylkeskommune	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hosle senter Linje 140, 140E, 140N, 212	2 min 0.2 km
Østerås Linje 2	19 min 1.7 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	52 min

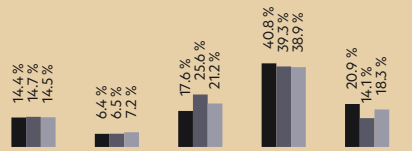
BARNEHAGER

Hosle barnehage (1-5 år) 76 barn	3 min 0.2 km
Barnehagenvår Hosletoppen (1-5 år) 108 barn	7 min 0.6 km
Lønnås barnehage (1-5 år) 94 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hosle	3 min
Rema 1000 Nadderud	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hosletoppen	1 099	545
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Hosle idrettsanlegg	4 min
Hosletoppen skole	6 min
EVO Østerås	18 min
Galla Trening	19 min

«Et godt nærmiljø med fantastiske rekreasjonsmuligheter og godt skole og idrettstilbud. Et bynært lokalsamfunn.»

— Sitat fra en lokalkjent

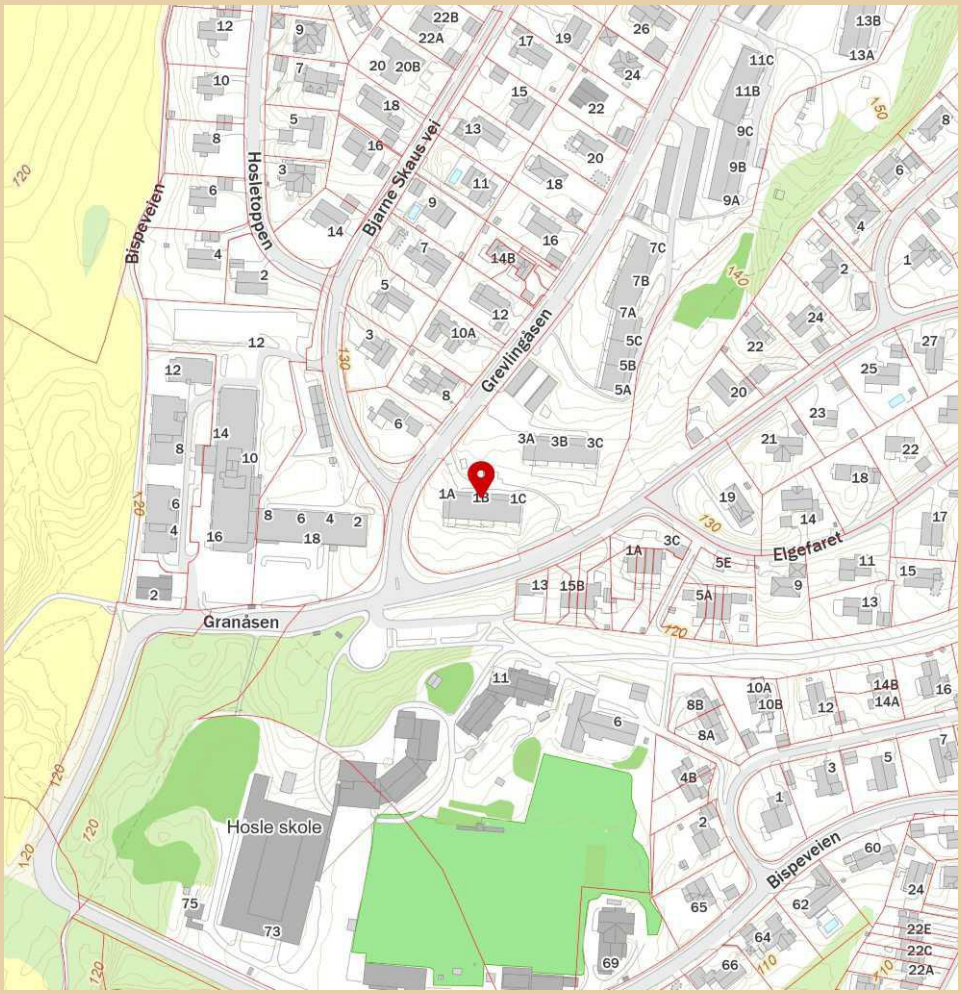
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Gateparkering
Lett 85/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grevlingåsen 1 B, 1362 Hosle
Gnr. 21, Bnr. 309, andelsnr. 16 i BORETTSLAGET A/L HOSLEMARKA , Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
328260083

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Thomas Landaas

Mobil: 988 52 207

E-post: thomas.landaas@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.
