PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

# PROST CHRISTIES VEI 15
# A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

4 - roms leilighet

Prost Christies vei 15 A, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 97, snr. 79

**Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 61 m²**



**Befaringsdato:** 17.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15443-2092 **Eiendomsverdi ref nr:** HV1662

**Foretak:** Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Truls Stokker

Medlem av

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

**Rapportansvarlig**



Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 1960.
Nyere vinduer og ytterdører.
Kjøkken fra 2005.
Nytt bad i 2023. Ellers innvendig overflateoppusset i 2025.
Boligen ansees være pent brukt og godt vedlikeholdt.
Mindre avvik registert, men et generelt godt inntrykk.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering. Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.
Kostnadsestimat knyttet til bygningsdeler som er gitt TG3 er kun overslag.
For mer eksakt kostnad anbefales å innhente pris fra utøvende aktør.
For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

## 4 - roms leilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer fra 2014 og 2020.
Vinduer er stikkprøvemessig funsksjonstestet.
Ytterdører i tre med isolerglass
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Dører antatt fra 2012.
Balkong i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

INNVENDIG Gå til side

Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko vedr. radon.
Boligen har felles mursteinspipe. Peisovn i stuen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom fra 2023. Dokumentasjon i form av kvitteringer og bilder.
Veggene har plater. Taket er malt
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Hulltaking er ikke fortatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Oppvaskbenk med kum.
Innredning montert i 2005. Komplettert med nye overskap i 2023.
komfyrvakt er montert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming med strøm og ved.

Naturlig ventilering i boligen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Antatt fra 2005.
Tank er innebygget. Ikke tilstrekkelig tilgjengelig for kontroll.
1 faset inntak. 40 amp. hovedsikring. 5 kurser.
Sikringsskap plassert i fellesgang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på
denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.
Det er ikke påvist åpenbare avvik vedr. branncelleinndeling, men boligen er oppført i en periode som ikke hadde dagens krav.
Det er montert varslings -og slokkeutstyr.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

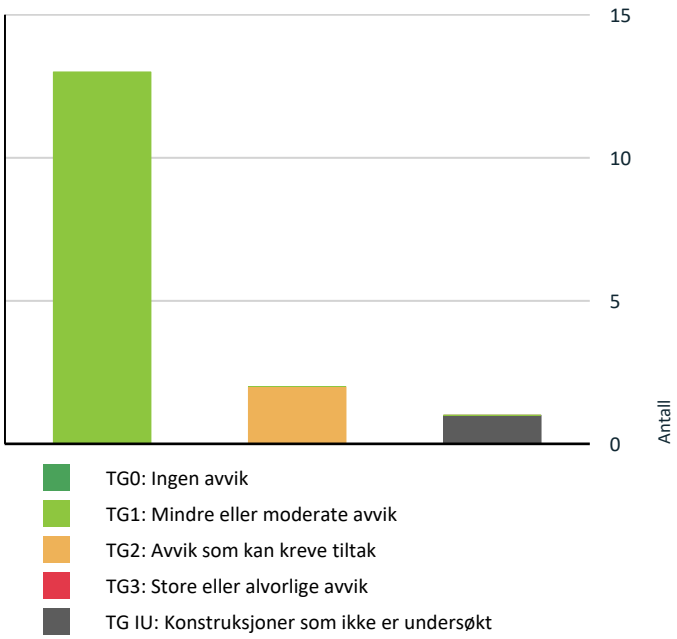
**4 - roms leilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet iht dagens bruk.

# 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.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- mm mm

## Oppsummering av avvik

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

### 4 - roms leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

# Tilstandsrapport

## 4 - ROMS LEILIGHET



**Byggeår**
1960

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2023 | Modernisering | Innvendig modernisert og i 2025. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer fra 2014 og 2020.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdører i tre med isolerglass
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Dører antatt fra 2012.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

## INNVENDIG

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko vedr. radon.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

### TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har felles mursteinspipe. Peisovn i stuen.

**Vurdering av avvik:**
• Plate foran peis er litt liten

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere en større plate foran peisen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot gnister og varme. Manglende eller for liten plate øker risikoen for brannskader på gulvet og omkringliggende materialer.

## VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrom fra 2023. Dokumentasjon i form av kvitteringer og bilder.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har plater. Taket er malt

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra gulv ved dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via spalte ved dørterskel.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Hulltaking er ikke fortatt da våtrommet er nyere enn 5 år og har tilstrekkelig dokumentasjon.

# KJØKKEN

## 2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.
Oppvaskbenk med kum.
Innredning montert i 2005. Komplettert med nye overskap i 2023.
komfyrvakt er montert.



## 2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Antatt fra 2005.
Tank er innebygget. Ikke tilstrekkelig tilgjengelig for kontroll.

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

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

### 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**

1 faset inntak. 40 amp. hovedsikring. 5 kurser.
Sikringsskap plassert i fellesgang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Dette er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

# Tilstandsrapport

inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

**Vurdering av avvik:**
• mm mm



### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er ikke påvist åpenbare avvik vedr. branncelleinndeling, men boligen er oppført i en periode som ikke hadde dagens krav.
Det er montert varslings -og slokkeutstyr.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• mm mm

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

# 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

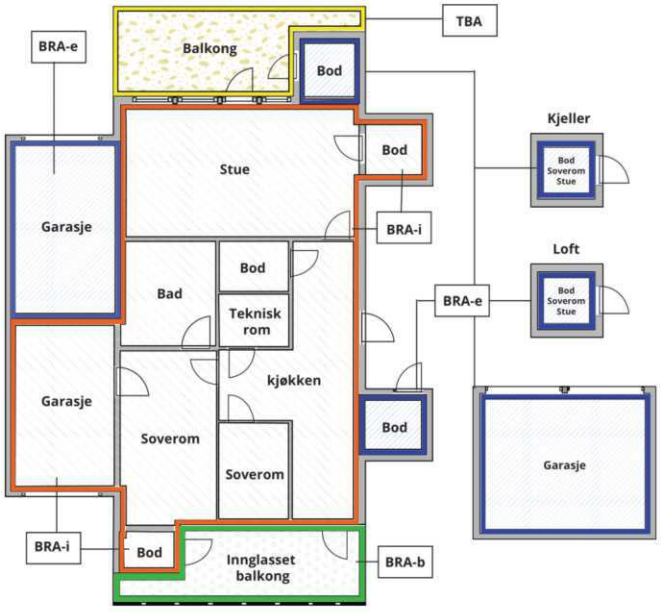
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## 4 - roms leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 etasje | 61 | | | 61 | 12 |
| Kjeller | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | **61** | **10** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **71** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2 etasje | Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken | | |
| Kjeller | | 3 boder | |

**Kommentar**

Sjakter/innkassinger for infrastruktur og delevegger er inkludert i boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet iht dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Innvendig modernisert. Dels egeninnsats.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.8.2026 | Truls Stokker | Takstingeniør |
| | Morten Gahre Fjeld | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 21 | 97 | | 79 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Prost Christies vei 15 A

**Hjemmelshaver**
Morten Gahre Fjeld

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Norges Eiendommer | | | Gjennomgått | | Nei |
| Bærum kommunes kartverk | | | Gjennomgått | | Nei |
| Radonkart | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Solli & Partnere | Oppdragsnr. | 18260188 |
| Addresse | Prost Christies vei 15 A | | |
| Postnr. | 1362 | Sted | HOSLE |
| Selgers navn | Morten Gahre Fjeld | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

juni 2025

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

14 mndr

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Renovert bad. El-arbeid, rør-arbeid

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

info fra forrige eier.A

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Anton VVS teknikk/ Proff elektriker AS

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nytt sluk og ny membran.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Anton VVS teknikk

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

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

info fra forrige eier.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Proff elektriker AS

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye takrenner og nedløp 4. kvartal 2024.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Info fra forrige eier.

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ faglært og ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Nye terrassebord i 2023.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Forrige eier.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det har blitt observert fukt i kjeller i 2024. Derav nye takrenner og nedløp i 2024.

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

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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye kurser, stikk, avtrekksvifte, koblingsbokser, belysning mm.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Proff elektiker AS

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.08.2026

Signert av *Morten Gahre Fjeld*

Initialer selger:
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Ole Grongstad
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: ole.grongstad@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260188 . Vår ref.: 5600-1-79 Dato: 13.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Hosle Sameie |
| Organisasjonsnr: | 875443852 |
| Seksjonseier: | Fjeld, Morten Gahre |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 79 |
| Adresse: | Prost Christies Vei 15 A, 1362 HOSLE |
| Seksjonsnummer: | 79 |
| Gnr. | 21 |
| Bnr. | 97 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3164627.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De to lånene i Handelsbanken er samlet i ett og refinansiert i OBOS-banken, betjenes via "Felleskostnader".

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208696947 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,05% |
| Restsaldo | 1 840 880,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2031 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 439,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Bygn.fond | 400,00 | |
| Tillegg Bygn.fond | 400,00 | |
| Strøm fellesareal | 130,00 | |
| Bredbånd | 299,00 | 284,00 fra 01.09.2026 |
| Felleskostnader | 2 210,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 054,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1 660,- |
| Annen formue: | 38 402,- |
| Gjeld: | 17 567,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208696947 |
| Restsaldo: | 16 004,11 |
| Kapitalkostnader: | 301,17 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16 004,11,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon: 22 86 58 52.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Carl Philip Schanke Monsen, e-post: hoslesameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5600
HOSLE SAMEIE

# Velkommen til årsmøte i HOSLE SAMEIE

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

**Dato for årsmøtet:**
15. juni 2026 kl. 18:00, ØHIL's klubbhus, 2 etg.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felleskostnader behandlet årsmøte 2025
8. Endring av vedtektenes §6 - fellesutgifter
9. Sameiemøte - tidspunkt
10. Salg av boliger i Hosle Sameie til Utleie firmaer
11. Fjerne godtgjørelse til huskontakter
12. Ekslusiv bruksrett - rettelse
13. Trefelling
14. Kostnader bygg o l
15. Grøndalsvei 1 - Utbygging av gang/kjøkken
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av valgkomté
18. Valg av festkomite

Med vennlig hilsen,
**Styret i HOSLE SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Christoffer Tuft er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**
Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. 5600_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
2. 5600 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr

---

Sak 7

## Felleskostnader behandlet årsmøte 2025

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2025 behandlet sak fra styret vedrørende felleskostnader som ikke lenger fulgte eierbrøken som forårsaket at noen seksjoner hadde betalt for mye og andre hadde betalt for lite. Problemet strekker seg bakover i tid, differansen ble betydelig større ved endring av felleskostnader fra mai 2024. Felleskostnadene økte da med 22%.

Årsmøtet besluttet derfor at dette skulle rettes opp fra årsmøte dato. Saken ble behandlet i styret og i samarbeid med Obos. Tilbakebetaling og innkreving ble igangsatt 01.01.26 med tilbakevirkende kraft fra årsmøte 24.06.2025.

I etterkant har styret fått henvendelse fra 8-mannsboliger om at dette ikke er tilstrekkelig, da de krever tilbakebetaling lenger bakover i tid.

Dette er en krevende sak, som har kompliserende faktorer slik som eierskifter og dødsbo. Styret anerkjenner likevel  etter rettferdighetsprinsipper at det er rimelig å kompensere seksjonseiere som har betalt for høye felleskostnader over tid.

Beløpene er som følger for 14 måneder differanse:

- 2-roms i 8-mannsbolig: Kr. 9 674 - tilbakebetales
- 3-roms i 8-mannsbolig: kr. 6 090 - tilbakebetales
- 6-mannsbolig: kr. 4 774 - etterfaktureres
- 2-mannsbolig: kr. 10 304 - etterfaktureres

Personer som har flyttet inn etter 01.07.25 vil ikke påvirkes av dette vedtaket.

Styret tar derfor igjen opp saken til årsmøtet 2026 for ny avstemming med forslag til vedtak om tilbakebetaling og innkreving.

**Forslag til vedtak**
Sameiet krever inn og tilbakebetaler differansen som er krevd inn feil, tilbake til mai 2024. Innkreving og utbetaling vil legges til på faktura for felleskostnader.

---

Sak 8
## Endring av vedtektenes §6 - fellesutgifter

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at kommunale avgifter tas ut av sameiets fellesutgifter og ikke lenger fordeles etter sameiebrøk. I stedet skal kommunale avgifter faktureres direkte fra offentlig myndighet til den enkelte seksjon eller bygning, og håndteres utenfor sameiets regnskap.

Formålet er å gi den enkelte seksjonseier bedre oversikt over egne kommunale avgifter, sikre en mer direkte sammenheng mellom kostnad og bruker, samt legge til rette for fremtidig overgang til vannmåler for de seksjonseierne som ønsker dette.

**Bakgrunn**

I dag inngår kommunale avgifter i sameiets fellesutgifter og fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk.

I vedtektene § 6 fremgår det at fellesutgiftene blant annet omfatter vannavgift og renovasjonsavgift.

Fra 01.01.2026 har Bærum kommune endret faktureringsprinsippene for tomanns- og seksmannsboliger. Vann- og avløpsgebyrer faktureres nå direkte til den enkelte seksjon basert på registrert areal. Kommunen har også mulighet til å fakturere renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsgebyr direkte til den enkelte seksjon.

Utviklingen går i retning av at kommunale avgifter i større grad faktureres direkte til den enkelte seksjon eller bygning, fremfor via sameiet. Styret mener derfor at sameiets vedtekter bør tilpasses denne utviklingen.

**Fordeler**

- Hver seksjon får full oversikt over egne kommunale avgifter.
- Ordningen legger til rette for at seksjonseiere som ønsker det kan installere vannmåler og bli fakturert etter faktisk forbruk.
- Den enkelte seksjon eller bygning betaler kommunale avgifter direkte til offentlig myndighet.
- Sameiets fellesutgifter blir enklere og mer oversiktlige.

For tomanns- og seksmannsboligene faktureres vann- og avløpsgebyrer allerede direkte til den enkelte seksjon.

For åttemannsboligene faktureres kommunale avgifter foreløpig samlet per bygg. Kostnadene må derfor inntil videre fordeles mellom seksjonene i den enkelte bygning. Disse kostnadene vil likevel ikke inngå i sameiets fellesutgifter.

Styret vil arbeide videre med kommunen for å avklare muligheten for individuell fakturering også for åttemannsboligene.

Styret vil i kommende periode også innhente tilbud på installasjon av vannmålere for de seksjonseierne som ønsker dette. Dersom flere gjennomfører installasjon samtidig, kan det være mulig å oppnå lavere kostnader gjennom samordning.

**Forslag til ny tekst:**

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

Seksjoner i åttemannsboliger betaler et akontobeløp til sameiet for dekning av fellesstrøm i eget bygg. Faktura for strøm belastes av vedlikeholdsfondet. Kommunale avgifter som faktureres direkte til den enkelte seksjon eller bygning fra offentlig myndighet inngår ikke i sameiets fellesutgifter. Dette gjelder vann- og avløpsgebyrer, renovasjonsgebyrer samt feie- og tilsynsgebyrer.

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

Hver seksjon betaler minimum kr. 400,- pr. måned for avsetting til vedlikeholdsfond. Hvert bygg kan velge å øke månedlig beløp. Endring av beløp besluttes av byggets husmøte med kvalifisert flertall (minst ⅔) både ved økning og reduksjon. Vedlikeholdsfondets størrelse er begrenset til kr. 50.000,- pr. seksjon.

Midlene følger seksjonen ved salg.

**Styrets innstilling**

Styret mener at kommunale avgifter ikke lenger bør inngå i sameiets fellesutgifter når disse faktureres direkte fra offentlig myndighet.

**Forslag til vedtak**

§ 6 i vedtektene oppdateres i henhold til beskrivelsen over.

**Vedlegg**

3. vedtekstendring.png

---

Sak 9

## Sameiemøte - tidspunkt

**Forslag fremmet av:**
Kristoffer Marius Hansson

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

De siste par år er sameiemøtet lagt til første uke av skoleferien.

Det er da en del som da har dratt på ferie. Noe som gjør at de ikke får vært med på møtet.

**Styrets innstilling**

Forslaget tas til etterretning.

**Forslag til vedtak**

Sørge for at fremtidige sameiemøter legges tidligere enn skoleferien. Tidligere var det vel lagt til tiden mellom 17. Mai og første 1-2 ukene av Juni slik at det ikke kommer oppi skoleavslutninger og ferie.

---

Sak 10

## Salg av boliger i Hosle Sameie til Utleie firmaer

**Forslag fremmet av:**
Unni Viken

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I vår 8 mannsbolig

Prost Christiesvei 9

Har et utleiefirma kjøpe en andel.

Denne leies ut til ulike leietakere.

I følge forskriftene for 8 manns boligen har vi et felles ansvar for vedlikehold av boligmassen. Og felles hage og parkeringsplasser. Det er ikke ønskelig at sameiet selger til Utleieforetak

**Styrets innstilling**

Etter eierseksjonsloven kan seksjonseiere som hovedregel fritt selge og leie ut sine boliger. Styret har ikke myndighet til å godkjenne eller nekte salg av seksjoner, og sameiet kan normalt heller ikke begrense eierskap til privatpersoner eller kreve at en kjøper skal benytte boligen som primærbolig.

Forslaget mangler derfor nødvendig hjemmel i eierseksjonsloven og kan ikke gjennomføres innenfor gjeldende regelverk for ordinære boligsameier.

Styret kan anmode utleier til deltagelse i dugnader og felles vedlikeholdsarbeid.

**Forslag til vedtak**

Hosle Sameies styre skal godkjenne salg av boliger og det skal ikke selges til foretak som driver utleie av boliger men til personer som står som personlige eiere og som skal ha boligen som sin primærbolig

---

Sak 11

## Fjerne godtgjørelse til huskontakter

**Forslag fremmet av:**
Kristoffer Marius Hansson

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Huskontakter i noen bygg får godtgjørelse. Dette er et brudd på eierseksjonsloven. Enten må alle huskontakter motta dette, eller ingen.

**Styrets innstilling**

Styret kan ikke se at ordningen i seg selv er i strid med eierseksjonsloven. Ulik godtgjørelse kan være saklig begrunnet dersom arbeidsomfang og ansvar varierer mellom bygningene.

Samtidig utfører huskontakter vedlikeholdsoppgaver som knytter seg i hovedsak til det enkelte bygg og dets nærmeste fellesarealer. Eventuelle kostnader knyttet til slike oppgaver bør derfor som hovedregel belastes det aktuelle bygget og ikke sameiet som helhet.

**Forslag til vedtak**

Fjerne godtgjørelse til huskontakter.

Alternativt må de som bor i hver enkelt bygning, betale dette selv til sin egen huskontakt.

---

Sak 12

## Ekslusiv bruksrett - rettelse

**Forslag fremmet av:**
Kristoffer Marius Hansson

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

I PC vei 5 står det i vedtektene at vi har kollektiv eksklusiv bruksrett til hele området foran huset.

Dette burde rettes til at vi har eksklusiv bruksrett til området foran (og rundt) eget hus. Det er ganske klart, og naturlig, hvor skillet mellom boligene går.

**Forslag til vedtak**

Eksklusiv bruksrett til området foran, og på siden av, egen bolig frem til enden av biloppstillingsplasser og opparbeidet blomsterbed mot garasjeområdet. Skillet mellom boligene for ekslusiv bruksrett går ved boligskillet.

---

Sak 13

## Trefelling

**Forslag fremmet av:**
Kristoffer M. Hansson

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

I vedtektene står det at styret bestemmer finansiering.

**Styrets innstilling**

**Nåværende tekst:**

"Dersom et tre må fjernes av sikkerhetsmessige årsaker etter en objektiv vurdering, velger styret hvordan fellingen finansieres."

**Forslag til vedtak**

Ved trefelling er det den/de sameiere som ønsker trefelling som bekoster dette. Også der treet kan være til fare for eiendom og eiendeler.

---

Sak 14

## Kostnader bygg o l

**Forslag fremmet av:**
Kristoffer Marius Hansson

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Dere har vært helt tydelige på at eierseksjonsloven gjelder. Og det er helt tydelig at punktet dere henviser til ikke er dekkende nok. Vi har til stadighet sittet og stemt over hvem som får dekket, eller ikke, sine utgifter til utbedring av bolig. Radon, tak, støttemur o l. Slik kan vi ikke holde på. Vi har brukt millioner på egen utbedring, og må i tillegg betale for andres.

Så nei. Sak trekkes ikke.

Tidligere gjalt sameieloven, som var fornuftig. Nå gjelder eierseksjonsloven som er laget for blokker/bygninger av lik karakter der alle har samme kostnad og behov (ut fra brøk) for oppgraderinger og reparasjoner. Vi har forskjellige bygningsmasser både innvendig og utvendig, med stor forskjell på når oppgraderinger er utført og nødvendig i fremtiden.

**Styrets innstilling**
Styret mener at eksisterende vedtekter dekker dette forslaget.

**Forslag til vedtak**
Vedlikehold/reparasjoner på bygningsmasse og uteområder som naturlig tilfaller en bygningsmasse, som biloppstillingsplasser, støttemurer, opparbeidet området, ligger under hver enkelt bygning og beboerne av disse.

Alternativt blir det en stor skjevfordeling når f eks tak, dører, vinduer skal byttes, drenering fornyes, rør skiftes etc. F eks er det en del bygninger som har oppgradert disse for egen regning de siste årene. Det er ikke rett at de skal være med å betale når andre skal oppgradere

---

Sak 15

## Grøndalsvei 1 - Utbygging av gang/kjøkken

**Forslag fremmet av:**
Thomas Oddsund / Karoline Elgesem

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Søknad om utbygging av gang/kjøkken tilsvarende andre enheter i rekka

Søker herved Hosle sameie om tillatelse til utbygging av Grøndahls vei 1E. Utbyggingen vil følge de eksisterende tegningene fra 1974. Se vedlegg.

Dette vil gi en penere og mer helhetlig byggelinje, da dette er siste enhet i rekka uten påbygg. Nytt areal vil utgjøre ca 8 m², og fylle mellom eksisterende påbygg hos 1D og 1F.

Gitt godkjenning fra sameie vil det bli sendt søknad og dispensasjonssøknad til kommunen. Dispensasjonssøknad kreves da Hosle Sameie som helhet er noe over grensa for bebygget areal(BYA) i reguleringsplanen for området.

> From: "Thomas Oddsund" <thomas@oddsund.no>
> Subject: Nabovarsel utbygging av gang/kjøkken
> Date: 12 May 2026 at 20:23:12 GMT+2
> To: <wiebkelina@gmail.com>, <palwermaker@gmail.com>, '"Hege Fantoft (hfandreassen@hotmail.com)"' <hfandreassen@hotmail.com>, '"Kristin Block (kristinblock@hotmail.com)"' <kristinblock@hotmail.com>, '"Anya Bissessur (anya.bissessur@statkraft.com)"' <anya.bissessur@statkraft.com>, '"Kirkemo, Liv"' <Liv.Kirkemo@dnv.com>
> Cc: "Karoline Elgesem" <karolineelgesem@gmail.com>
> Reply-To: "Thomas Oddsund" <thomas@oddsund.no>

> Hei,
>
> Nabovarsel for utbygging av gang og kjøkken. Se vedlegg fra 1974 for tegninger.
>
> Oppstart ukjent, avhenger av årsmøte, kommune, bank og arkitekt/entrepenør/snekker/håndtverkere. Forhåpentligvis ikke alt for lenge over sommern en gang.
>
> Med vennlig hilsen,
> Thomas Oddsund

**Styrets innstilling**

Styret er av slik oppfatning at søknad kan sendes BK.

**Forslag til vedtak**

Godkjennes av Sameiet

**Vedlegg**

4. fasade.png

5. oppriss.png

---

Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

**Ekstern styreleder:** Philip Monsen - 2 år

**Styremedlemmer:** Even Fossum -Ikke på valg

Ida Nilsson - Ikke på valg

Kristian Viddal - 2 år

Astri Gaarder Harsem - 2 år

**Varamedlemmer:**

Hege Fantoft Andreassen - 1 år

Helene Emanuelsen - 1 år

*Som ekstern styreleder for 2 år, velges Philip Monsen.*

*Styret og valgkomiteen signerer oppdragsavtale. Årsmøte vedtar ordinært honorar på kr 240 000,- per år som kan utbetales forskuddsvis per kvartal.*

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Philip Monsen

  Som ekstern styreleder for 2 år, velges Philip Monsen.
  Styret og valgkomiteen signerer oppdragsavtale. Årsmøte vedtar ordinært honorar på kr 240 000,- per år som kan utbetales forskuddsvis per kvartal.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astri Gaarder Harsem
- Kristian Viddal

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Fantoft Andreassen
- Helene Emanuelsen

---

Sak 17

## Valg av valgkomté

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Blakseth Nordby
- Fredrik Oterholt
- Lillian Krogh

---

Sak 18

## Valg av festkomite

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Festkomiteen har gjennomføring av julegrantenning og sommerfest om det lar seg gjøre. Det er fint om noen småbarnsforeldre kan ta slike oppgaver.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker en festkomite velkommen.

**Forslag til vedtak**

Velges fra salen

# Styrets årsrapport

ÅRSMELDING 2026 FOR HOSLE SAMEIE

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Hosle Sameie ligger i Bærum kommune, og har org.nr 875 443 852

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker, som er av felles interesse for seksjonseierne.

## 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### STYRE:

**Verv Navn Valgt Ant år**

Styreleder Lillian Krogh 2025 - 1

Nestleder Ida Nilsson 2025 - 2

Styremedlem Fredrik Oterholt 2024 - 2

Styremedlem Even Fossum 2025 - 2

Styremedlem Anne Blakseth Nordby 2025 - 1

Sameiets varamedlemmer Erik Trosby og Hege Fantoft Andreassen har ikke deltatt aktivt i styrets arbeid.

Ved sykdom eller fravær fra styret bør varamedlemmer være tilgjengelig.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

### VALGKOMITE:

Liv Kirkemo, Markus Gundersen og Nora Fossem Nygaard har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

## 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, et antall regnskapsmøter, møter med Obos, møter i forbindelse med de enkelte prosjekter samt diverse befaringer både med medlemmer av styret og arbeidsgrupper.

### SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

· Bytte av forretningsfører

Få på plass forretningsførerarbeidet med Obos etter overgangen fra Boalliansen. Dette har vært tidkrevende og det har vært mange teamsmøter, telefoner med dokumentering begge veier.

Vår nye rådgiver ble etablert så sent som månedsskiftet februar/mars 2026.

Det igjen har tatt mye tid både for rådgiver og styret, som da må starte hele bli kjent fasen med sameiets regnskap og andre krevende saker for forvaltningen.

· Vann og avløp

I forbindelse med at vann og avløpskostnadene er vesentlig høye og økes suksessivt mye hvert år etablerte styret et prosjekt for å se på hvordan sameiet kunne redusere kostnaden med tanke på etablering av vannmålere. Utviklingen går i retning av at kommunale avgifter i større grad faktureres direkte til den enkelte seksjon eller bygning fremfor via sameiet. Fra 01.01.2026 har Bærum kommune endret faktureringsprinsippene for tomanns- og seksmannsboliger. Vann- og avløpsgebyrer og renovasjon faktureres nå direkte til den enkelte seksjon basert på registrert areal. Det betyr at Hosle Sameie har fått økt antall fakturaer Bærum Kommune fra tidligere 19 til nå 70 fakturaer pr md. På denne bakgrunn har styret fremmet en sak for årsmøtet om at kommunale avgifter skal faktureres direkte den enkelte seksjon eller bygning og ikke inngå i fellesutgiftene. Styret vil jobbe videre med å undersøke muligheter for samordning av installasjon for vannmålere for de seksjonseiere som ønsker dette.

· Elbil lade prosjektet

Ladeprosjektet ble etablert med Fjordkraft og OneCo som leverandører. I oktober 2025 ble vi informert om at Fjordkraft faset ut og vi måtte derfor over på ny avtale. Denne ble håndtert og overført til Current. Current er sameiets samarbeidspartner på support og fakturering.

Servicebehov må håndteres av andre og der er det naturlig å velge OneCo, som leverte all infrastruktur og ladebokser. Disse ladeboksene er det fremdeles garanti på.

Med referanse til årsmøtet 2025 hvor el bil lading ble inntatt i vedtektene bør den enkelte kunne lese seg frem til ansvarsfordelingen.

Sameiet har kun ansvaret for de 4 plassene øverst i Grøndalsvei. Disse ble etablert fordi det er noen seksjoner, som hverken har biloppstillingsplass eller garasje.

Garasjeeiere eier sin egen ladeboks og må selv håndtere vedlikeholdet/utskifting/elektriker.

8 mannsboliger må håndtere service/elektriker og kostnaden dekkes av vedlikeholdsfondet. Dette fordi man ikke er eier, men bruker. Ved påkjørsel eller skade forårsaket av bruker må dette dekkes av bruker.

· HMS

HMS i vårt sameie består av kontroll av parken.

HMS er delegert til 8 mannsboliger, som har fellesarealer.

Alle som har en 2 etg 2 manns/6manns må sørge for mulig rømning fra 2 etg.

· Vedlikeholdsrapporter

Det arbeides med å samle inn vedlikeholds rapporter fra 2024-2026. For at styret skal få en god oversikt og benytte dette som et styringsverktøy er det viktig at alle hus sender inn sine rapporter. Styret får henvendelser fra meglere i forbindelse med salg og derfor enda en grunn til oppdatert rapport.

· Sameiets lån

Sameiets lån er reforhandlet fra Handelsbanken til Obosbanken og begge lån er samlet i et lån med utløp 2030 og til flytende rente 6,8 %.

· Hosle Garasjelag

Det har vært utfordrende å få dekket inn fakturaer sendt garasjelaget. Det er derfor som dere kan lese i regnskapet innbetalt for 2 år.

Festeavgiften blir regulert etter kpi hvert år og andelen kostnader via lånet følger renten for Sameiets lån.

**4. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

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

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

· Årlig kontroll av skadedyr utvendig

· Kontroll av lekeplass skjer annethvert år og utbedringer ble utført i 2025.

Dog ble det byttet rammeverk rundt huskestativet under dugnaden i 2026.

## 5. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

### BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 90 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 21/97 og har følgende adresse:

· Grøndahlsvei 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14

· Prost Christiesvei, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17

· Prost Holsviksvei 2, 4

### BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessige, felles inventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

## 6. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2025 er det 1 juridisk seksjonseier i sameiet.

## 7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Obos Eiendomsforvaltning AS, og sameiets revisor har vært EY.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

## 8. SAMEIETS ØKONOMI

### RESULTAT 2025:

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

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 587.664. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

### DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale

på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør 591.473 pr 31.12.25

Disponible midler for byggenes vedlikeholdsfond utgjør kr 2.668.167 pr 31.12.2025

**BUDSJETT:**

Budsjettet for 2026 er behandlet og vedtatt av styret.

Det vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Hosle 1. juni 2026

I styret for Hosle Sameie

Lillian Krogh  Ida Nilsson (nestleder)  Fredrik Oterholt

styreleder Nestleder styremedlem

Even Fossum  Anne Blakseth Nordby

styremedlem  styremedlem

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Hosle Sameie

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hosle Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## 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.

Penneo Dokumentnøkkel: CHSTH-JPOT0-SYR8D-9WPU4-CFP00-BC4CK



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på 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 betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 04. Juni 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CHSTH-JPOT0-SYR8D-9WPU4-CFP00-BC4CK



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Lena Aasjord Andreassen**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: Ernst & Young AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2026-06-04 13:52:24 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: CHSTH-JPOT0-SYR8D-9WPU4-CFP00-BC4CK*

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.

**HOSLE SAMEIE**
**ORG.NR. 875443852, KLIENTNR. 5600**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 966 458 | 3 657 680 | 3 963 000 | 3 963 000 |
| Ladeinntekter elbil | | 40 000 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 123 400 | -11 467 | 0 | 46 372 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 129 858** | **3 646 213** | **3 963 000** | **4 009 372** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -28 200 | -43 662 | -44 000 | -32 000 |
| Styrehonorar | 5 | -200 000 | -200 000 | -200 000 | -200 000 |
| Avskrivninger | 13 | -196 312 | -195 300 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -19 375 | -19 875 | -20 000 | -20 600 |
| Forretningsførerhonorar | | -130 000 | -145 317 | -134 000 | -140 030 |
| Konsulenthonorar | | -131 082 | 0 | -80 000 | -80 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -115 208 | -142 043 | -105 000 | -127 000 |
| Forsikringer | | -756 915 | -667 723 | -700 000 | -784 000 |
| Festeavgift | | 0 | 0 | -20 000 | -20 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 153 928 | -1 021 043 | -1 158 000 | -1 223 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -167 702 | 0 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 9 | -136 534 | -27 926 | -15 000 | -15 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -306 720 | -422 294 | -260 000 | -339 120 |
| Andre driftskostnader | 10 | -122 822 | -35 926 | -55 000 | -641 400 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 464 798** | **-2 921 110** | **-2 791 000** | **-3 622 150** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **665 059** | **725 103** | **1 172 000** | **387 222** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 100 644 | 91 306 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -178 040 | -207 565 | -188 000 | -188 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-77 396** | **-116 259** | **-188 000** | **-188 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **587 664** | **608 844** | **984 000** | **199 222** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 587 664 | 608 844 | | |

**HOSLE SAMEIE**
**ORG.NR. 875443852, KLIENTNR. 5600**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 343 546 | 539 858 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **343 546** | **539 858** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 2 634 | 90 118 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 80 730 | 93 367 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 133 602 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 591 473 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 2 892 157 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 668 167 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 476 606** | **3 075 642** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 820 152** | **3 615 499** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 603 070 | 1 015 407 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 603 070** | **1 015 407** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 2 020 630 | 2 271 214 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **2 020 630** | **2 271 214** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 22 981 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 129 259 | 74 800 |
| Skyldige offentlige avgifter | 16 | 205 | 205 |
| Påløpte renter | | 42 555 | 49 348 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 1 452 | 204 526 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **196 452** | **328 879** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 820 152** | **3 615 499** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 01.06.2026
Styret i Hosle Sameie

Lillian Krogh Fredrik Oterholt Even Fossum

Ida Nilsson Anne Blakseth Nordby

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

| | |
|---|---|
| Tillegg Bygn.fond | 129 600 |
| Strøm fellesareal | 28 800 |
| Felleskostnader | 3 372 744 |
| Tidligere år | 3 314 |
| Bygn.fond | 432 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 966 458** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Hosle Garasjelag festeavgift og infrastruktur elbil 2024 og 2025 | 94 390 |
| Reversering tidligere års avsetning | 22 094 |
| Viderefakturering strøm | 6 916 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **123 400** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -28 200 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-28 200** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -200 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-200 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -1 571 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -19 375 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-19 375** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -24 740 |
| Drift/vedlikehold VVS | -17 800 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -35 170 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -17 488 |
| Annet vedlikehold | -18 125 |
| Kostnader dugnader | -1 885 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-115 208** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -715 505 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -29 025 |
| Renovasjonsgebyr | -409 398 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 153 928** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -136 534 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-136 534** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -1 900 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -46 309 |
| Annet driftsmateriale | -43 314 |
| Snørydding | -8 753 |
| Andre driftskostnader | -244 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 571 |
| Andre kontorkostnader | -2 398 |
| Kontingenter | -3 200 |
| Bank- og kortgebyr | -3 120 |
| Øreavrunding | 1 |
| Velferdskostnader | -8 356 |
| Tap på fordringer | -3 660 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-122 822** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 700 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 88 783 |
| Renter bank | 4 344 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 3 676 |
| Andre renteinntekter | 3 142 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **100 644** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -78 688 |
| Pantegjeldsrenter | -98 916 |
| Renter på leverandørgjeld | -436 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-178 040** |

**NOTE 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Maskiner og anlegg | | |
| Verdi pr 01.01 | 539 857 | |
| Årets avskrivning | -196 312 | |
| | | 343 546 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **343 546** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **196 312** |

**NOTE 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Andre kortsiktige fordringer | 133 602 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **133 602** |

**NOTE 15**
**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Handelsbanken, 9493.70.52957 | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,89 %. Løpetiden er 6 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -1 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 226 844 | |
| Nedbetalt i år | 116 666 | |
| | | 1 156 490 |
| Handelsbanken, 9493.70.42978 | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,89 %. Løpetiden er 4 år. | | |
| Opprinnelig 2020 | -1 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 501 942 | |
| Nedbetalt i år | 133 918 | |
| | | 864 140 |
| **SUM PANT-OG GJELDSBREVLÅN** | | **2 020 630** |

**NOTE 16**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -205 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-205** |

**NOTE 17**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldig feriepenger | -1 452 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-1 452** |

# § 6 FELLESUTGIFTER/VEDLIKEHOLDSFOND

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

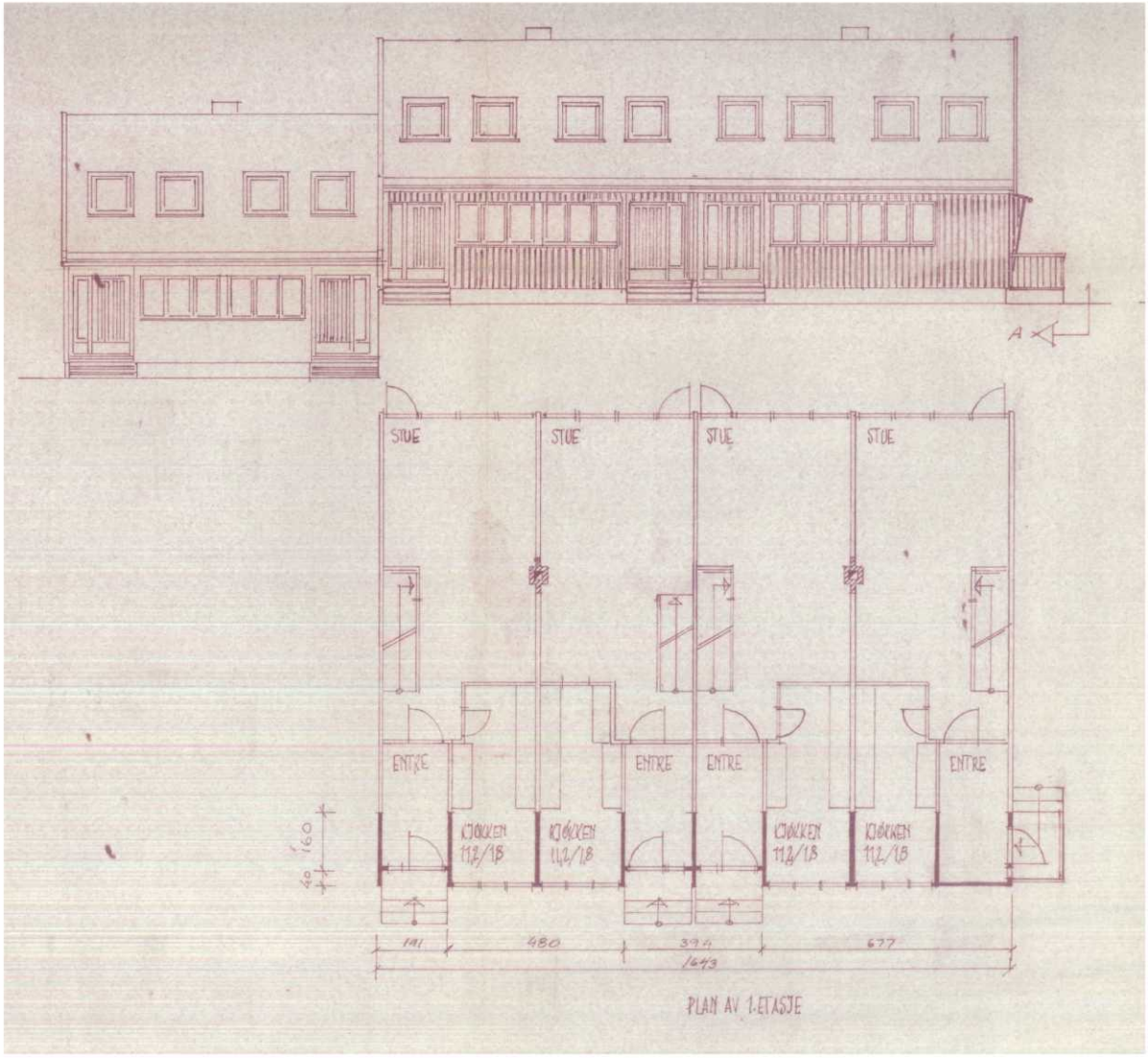
Seksjoner i åttemannsboliger betaler et akontobeløp til sameiet for dekning av fellesstrøm i eget bygg. Faktura for strøm belastes av vedlikeholdsfondet. Kommunale avgifter som faktureres direkte til den enkelte seksjon eller bygning fra offentlig myndighet inngår ikke i sameiets fellesutgifter. Dette gjelder vann- og avløpsgebyrer, renovasjonsgebyrer samt feie- og tilsynsgebyrer.

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

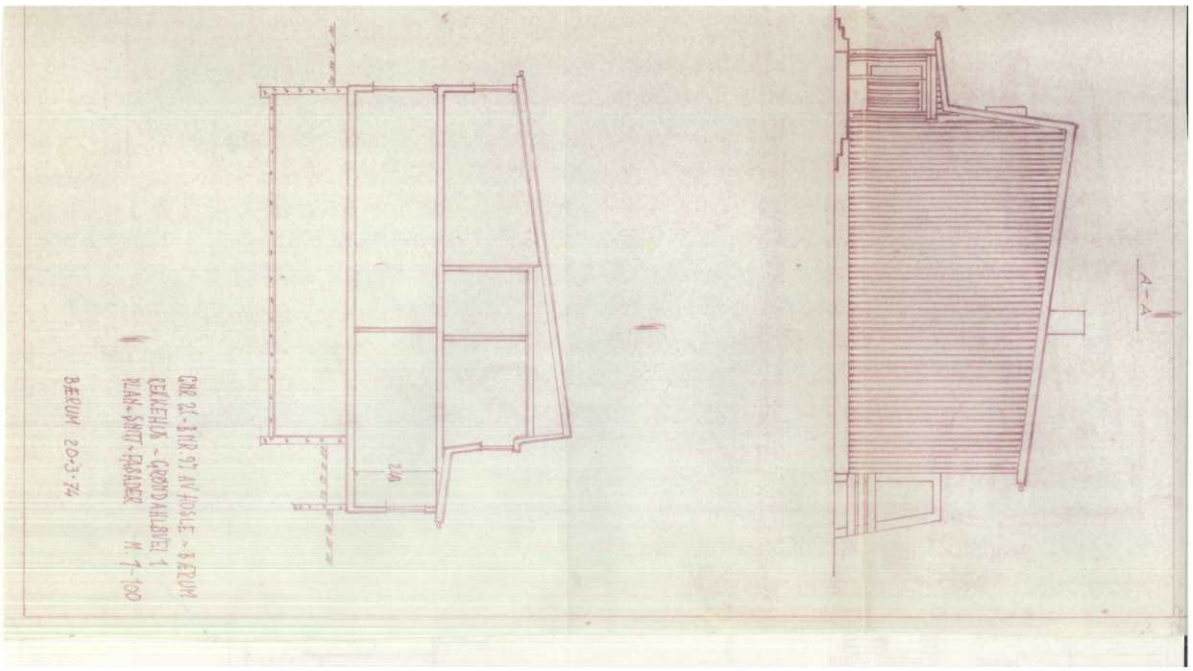
Hver seksjon betaler minimum kr. 400,- pr. måned for avsetting til vedlikeholdsfond. Hvert bygg kan velge å øke månedlig beløp. Endring av beløp besluttes av byggets husmøte med kvalifisert flertall (minst ⅔) både ved økning og reduksjon. Vedlikeholdsfondets størrelse er begrenset til kr. 50.000,- pr. seksjon.

Midlene følger seksjonen ved salg.

# Vedlegg 4 til sak 15. Grøndalsvei 1 - Utbygging av gang/kjøkken



# Vedlegg 5 til sak 15. Grøndalsvei 1 - Utbygging av gang/kjøkken



## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.06.26
**Selskapsnummer:** 5600 **Selskapsnavn:** HOSLE SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for HOSLE SAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 875443852
Møtet ble avholdt 15. juni kl. 18:00, ØHIL's klubbhus, 2 etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 21

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christoffer Tuft er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ivar Conradi Østhus og Nora Fossem Nygaard er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Felleskostnader behandlet årsmøte 2025

Årsmøtet 2025 behandlet sak fra styret vedrørende felleskostnader som ikke lenger fulgte eierbrøken som forårsaket at noen seksjoner hadde betalt for mye og andre hadde betalt for lite. Problemet strekker seg bakover i tid, differansen ble betydelig større ved endring av felleskostnader fra mai 2024. Felleskostnadene økte da med 22%.

Årsmøtet besluttet derfor at dette skulle rettes opp fra årsmøte dato. Saken ble behandlet i styret og i samarbeid med Obos. Tilbakebetaling og innkreving ble igangsatt 01.01.26 med tilbakevirkende kraft fra årsmøte 24.06.2025.

I etterkant har styret fått henvendelse fra 8-mannsboliger om at dette ikke er tilstrekkelig, da de krever tilbakebetaling lenger bakover i tid.

Dette er en krevende sak, som har kompliserende faktorer slik som eierskifter og dødsbo. Styret anerkjenner likevel  etter rettferdighetsprinsipper at det er rimelig å kompensere seksjonseiere som har betalt for høye felleskostnader over tid.

Beløpene er som følger for 14 måneder differanse:

- 2-roms i 8-mannsbolig: Kr. 9 674 - tilbakebetales
- 3-roms i 8-mannsbolig: kr. 6 090 - tilbakebetales
- 6-mannsbolig: kr. 4 774 - etterfaktureres
- 2-mannsbolig: kr. 10 304 - etterfaktureres

Personer som har flyttet inn etter 01.07.25 vil ikke påvirkes av dette vedtaket.

Styret tar derfor igjen opp saken til årsmøtet 2026 for ny avstemming med forslag til vedtak om tilbakebetaling og innkreving.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet krever inn og tilbakebetaler differansen som er krevd inn feil, tilbake til mai 2024. Innkreving og utbetaling vil legges til på faktura for felleskostnader.
>
> ✓ **Vedtatt. Med 12 stemmer mot.**

## 8. Endring av vedtektenes §6 - fellesutgifter

Styret foreslår at kommunale avgifter tas ut av sameiets fellesutgifter og ikke lenger fordeles etter sameiebrøk. I stedet skal kommunale avgifter faktureres direkte fra offentlig myndighet til den enkelte seksjon eller bygning, og håndteres utenfor sameiets regnskap.

Formålet er å gi den enkelte seksjonseier bedre oversikt over egne kommunale avgifter, sikre en mer direkte sammenheng mellom kostnad og bruker, samt legge til rette for fremtidig overgang til vannmåler for de seksjonseierne som ønsker dette.

**Bakgrunn**

I dag inngår kommunale avgifter i sameiets fellesutgifter og fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk.

I vedtektene § 6 fremgår det at fellesutgiftene blant annet omfatter vannavgift og renovasjonsavgift.

Fra 01.01.2026 har Bærum kommune endret faktureringsprinsippene for tomanns- og seksmannsboliger. Vann- og avløpsgebyrer faktureres nå direkte til den enkelte seksjon basert på registrert areal. Kommunen har også mulighet til å fakturere renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsgebyr direkte til den enkelte seksjon.

Utviklingen går i retning av at kommunale avgifter i større grad faktureres direkte til den enkelte seksjon eller bygning, fremfor via sameiet. Styret mener derfor at sameiets vedtekter bør tilpasses denne utviklingen.

**Fordeler**

- Hver seksjon får full oversikt over egne kommunale avgifter.
- Ordningen legger til rette for at seksjonseiere som ønsker det kan installere vannmåler og bli fakturert etter faktisk forbruk.
- Den enkelte seksjon eller bygning betaler kommunale avgifter direkte til offentlig myndighet.
- Sameiets fellesutgifter blir enklere og mer oversiktlige.

For tomanns- og seksmannsboligene faktureres vann- og avløpsgebyrer allerede direkte til den enkelte seksjon.

For åttemannsboligene faktureres kommunale avgifter foreløpig samlet per bygg. Kostnadene må derfor inntil videre fordeles mellom seksjonene i den enkelte bygning. Disse kostnadene vil likevel ikke inngå i sameiets fellesutgifter.

Styret vil arbeide videre med kommunen for å avklare muligheten for individuell fakturering også for åttemannsboligene.

Styret vil i kommende periode også innhente tilbud på installasjon av vannmålere for de seksjonseierne som ønsker dette. Dersom flere gjennomfører installasjon samtidig, kan det være mulig å oppnå lavere kostnader gjennom samordning.

**Forslag til ny tekst:**

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

Seksjoner i åttemannsboliger betaler et akontobeløp til sameiet for dekning av fellesstrøm i eget bygg. Faktura for strøm belastes av vedlikeholdsfondet. Kommunale avgifter som faktureres direkte til den enkelte seksjon eller bygning fra offentlig myndighet inngår ikke i sameiets fellesutgifter. Dette gjelder vann- og avløpsgebyrer, renovasjonsgebyrer samt feie- og tilsynsgebyrer.

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

Hver seksjon betaler minimum kr. 400,- pr. måned for avsetting til vedlikeholdsfond. Hvert bygg kan velge å øke månedlig beløp. Endring av beløp besluttes av byggets husmøte med kvalifisert flertall (minst ⅔) både ved økning og reduksjon. Vedlikeholdsfondets størrelse er begrenset til kr. 50.000,- pr. seksjon.

Midlene følger seksjonen ved salg.

**Styrets innstilling**
Styret mener at kommunale avgifter ikke lenger bør inngå i sameiets fellesutgifter når disse faktureres direkte fra offentlig myndighet.

> **Forslag til vedtak:**
> § 6 i vedtektene oppdateres i henhold til beskrivelsen over.
>
> **Vedtatt. Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Fellesutgiftene omfatter blant annet eiendomsskatt, forsikringspremie, utgifter til rengjøring og vedlikehold av fellesarealer, sameiets administrasjon, fellesantenneanlegg mv.**
>
> **Seksjoner i åttemannsboliger betaler et akontobeløp til sameiet for dekning av fellesstrøm i eget bygg. Faktura for strøm belastes av vedlikeholdsfondet. Kommunale avgifter som faktureres direkte til den enkelte seksjon eller bygning fra offentlig myndighet inngår ikke i sameiets fellesutgifter. Dette gjelder vann- og avløpsgebyrer, renovasjonsgebyrer samt feie- og tilsynsgebyrer.**
> **Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.**
>
> **Hver seksjon betaler minimum kr. 400,- pr. måned for avsetting til vedlikeholdsfond. Hvert bygg kan velge å øke månedlig beløp. Endring av beløp besluttes av byggets husmøte med kvalifisert flertall (minst ⅔) både ved økning og reduksjon. Vedlikeholdsfondets størrelse er begrenset til kr. 50.000,- pr. seksjon.**
>
> **Midlene følger seksjonen ved salg**

## 9. Sameiemøte - tidspunkt

Fremmet av: Kristoffer Marius Hansson

De siste par år er sameiemøtet lagt til første uke av skoleferien.

Det er da en del som da har dratt på ferie. Noe som gjør at de ikke får vært med på møtet.

**Styrets innstilling**
Forslaget tas til etterretning.

> **Forslag til vedtak:**
> Sørge for at fremtidige sameiemøter legges tidligere enn skoleferien. Tidligere var det vel lagt til tiden mellom 17. Mai og første 1-2 ukene av Juni slik at det ikke kommer oppi skoleavslutninger og ferie.
>
> **Ikke vedtatt.**

## 10. Salg av boliger i Hosle Sameie til Utleie firmaer

Fremmet av: Unni Viken

I vår 8 mannsbolig

Prost Christiesvei 9

Har et utleiefirma kjøpe en andel.

Denne leies ut til ulike leietakere.

I følge forskriftene for 8 manns boligen har vi et felles ansvar for vedlikehold av boligmassen. Og felles hage og parkeringsplasser. Det er ikke ønskelig at sameiet selger til Utleieforetak

**Styrets innstilling**
Etter eierseksjonsloven kan seksjonseiere som hovedregel fritt selge og leie ut sine boliger. Styret har ikke myndighet til å godkjenne eller nekte salg av seksjoner, og sameiet kan normalt heller ikke begrense eierskap til privatpersoner eller kreve at en kjøper skal benytte boligen som primærbolig.

Forslaget mangler derfor nødvendig hjemmel i eierseksjonsloven og kan ikke gjennomføres innenfor gjeldende regelverk for ordinære boligsameier.

Styret kan anmode utleier til deltagelse i dugnader og felles vedlikeholdsarbeid.

> **Forslag til vedtak:**
> Hosle Sameies styre skal godkjenne salg av boliger og det skal ikke selges til foretak som driver utleie av boliger men til personer som står som personlige eiere og som skal ha boligen som sin primærbolig
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 11. Fjerne godtgjørelse til huskontakter

Fremmet av: Kristoffer Marius Hansson

Huskontakter i noen bygg får godtgjørelse. Dette er et brudd på eierseksjonsloven. Enten må alle huskontakter motta dette, eller ingen.

**Styrets innstilling**
Styret kan ikke se at ordningen i seg selv er i strid med eierseksjonsloven. Ulik godtgjørelse kan være saklig begrunnet dersom arbeidsomfang og ansvar varierer mellom bygningene.

Samtidig utfører huskontakter vedlikeholdsoppgaver som knytter seg i hovedsak til det enkelte bygg og dets nærmeste fellesarealer. Eventuelle kostnader knyttet til slike oppgaver bør derfor som hovedregel belastes det aktuelle bygget og ikke sameiet som helhet.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Fjerne godtgjørelse til huskontakter.
>
> Alternativt må de som bor i hver enkelt bygning, betale dette selv til sin egen huskontakt.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret utarbeider en bedre ordning for godtgjørelse av huskontakter som er rettferdig for alle.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 12. Ekslusiv bruksrett - rettelse

Fremmet av: Kristoffer Marius Hansson

I PC vei 5 står det i vedtektene at vi har kollektiv eksklusiv bruksrett til hele området foran huset.

Dette burde rettes til at vi har eksklusiv bruksrett til området foran (og rundt) eget hus. Det er ganske klart, og naturlig, hvor skillet mellom boligene går.

> **Forslag til vedtak:**
> Eksklusiv bruksrett til området foran, og på siden av, egen bolig frem til enden av biloppstillingsplasser og opparbeidet blomsterbed mot garasjeområdet. Skillet mellom boligene for ekslusiv bruksrett går ved boligskillet.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Med 1 stemme for.**

## 13. Trefelling

Fremmet av: Kristoffer M. Hansson

I vedtektene står det at styret bestemmer finansiering.

**Styrets innstilling**
**Nåværende tekst:**

"Dersom et tre må fjernes av sikkerhetsmessige årsaker etter en objektiv vurdering, velger styret hvordan fellingen finansieres."

> **Forslag til vedtak:**
> Ved trefelling er det den/de sameiere som ønsker trefelling som bekoster dette. Også der treet kan være til fare for eiendom og eiendeler.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 14. Kostnader bygg o l

Fremmet av: Kristoffer Marius Hansson

Dere har vært helt tydelige på at eierseksjonsloven gjelder. Og det er helt tydelig at punktet dere henviser til ikke er dekkende nok. Vi har til stadighet sittet og stemt over hvem som får dekket, eller ikke, sine utgifter til utbedring av bolig. Radon, tak, støttemur o l. Slik kan vi ikke holde på. Vi har brukt millioner på egen utbedring, og må i tillegg betale for andres.

Så nei. Sak trekkes ikke.

Tidligere gjalt sameieloven, som var fornuftig. Nå gjelder eierseksjonsloven som er laget for blokker/bygninger av lik karakter der alle har samme kostnad og behov (ut fra brøk) for oppgraderinger og reparasjoner. Vi har forskjellige bygningsmasser både innvendig og utvendig, med stor forskjell på når oppgraderinger er utført og nødvendig i fremtiden.

**Styrets innstilling**
Styret mener at eksisterende vedtekter dekker dette forslaget.

**Forslag til vedtak:**
Vedlikehold/reparasjoner på bygningsmasse og uteområder som naturlig tilfaller en bygningsmasse, som biloppstillingsplasser, støttemurer, opparbeidet området, ligger under hver enkelt bygning og beboerne av disse.

Alternativt blir det en stor skjevfordeling når f eks tak, dører, vinduer skal byttes, drenering fornyes, rør skiftes etc. F eks er det en del bygninger som har oppgradert disse for egen regning de siste årene. Det er ikke rett at de skal være med å betale når andre skal oppgradere

❌ **Ikke vedtatt.**

## 15. Grøndalsvei 1 - Utbygging av gang/kjøkken

Fremmet av: Thomas Oddsund / Karoline Elgesem

Søknad om utbygging av gang/kjøkken tilsvarende andre enheter i rekka

Søker herved Hosle sameie om tillatelse til utbygging av Grøndahls vei 1E. Utbyggingen vil følge de eksisterende tegningene fra 1974. Se vedlegg.

Dette vil gi en penere og mer helhetlig byggelinje, da dette er siste enhet i rekka uten påbygg. Nytt areal vil utgjøre ca 8 m², og fylle mellom eksisterende påbygg hos 1D og 1F.

Gitt godkjenning fra sameie vil det bli sendt søknad og dispensasjonssøknad til kommunen. Dispensasjonssøknad kreves da Hosle Sameie som helhet er noe over grensa for bebygget areal(BYA) i reguleringsplanen for området.

> From: "Thomas Oddsund" <thomas@oddsund.no>
> Subject: Nabovarsel utbygging av gang/kjøkken
> Date: 12 May 2026 at 20:23:12 GMT+2
> To: <wiebkelina@gmail.com>, <palwermaker@gmail.com>, '"Hege Fantoft (hfandreassen@hotmail.com)"' <hfandreassen@hotmail.com>, '"Kristin Block (kristinblock@hotmail.com)"' <kristinblock@hotmail.com>, '"Anya Bissessur (anya.bissessur@statkraft.com)"' <anya.bissessur@statkraft.com>, '"Kirkemo, Liv"' <Liv.Kirkemo@dnv.com>
> Cc: "Karoline Elgesem" <karolineelgesem@gmail.com>
> Reply-To: "Thomas Oddsund" <thomas@oddsund.no>

> Hei,
>
> Nabovarsel for utbygging av gang og kjøkken. Se vedlegg fra 1974 for tegninger.
>
> Oppstart ukjent, avhenger av årsmøte, kommune, bank og arkitekt/entrepenør/snekker/håndtverkere. Forhåpentligvis ikke alt for lenge over sommern en gang.
>
> Med vennlig hilsen,
> Thomas Oddsund

**Styrets innstilling**
Styret er av slik oppfatning at søknad kan sendes BK.

**Forslag til vedtak:**
Godkjennes av Sameiet

✓ Vedtatt.

## 16. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

**Ekstern styreleder:** Philip Monsen - 2 år

**Styremedlemmer:** Even Fossum -Ikke på valg

Ida Nilsson - Ikke på valg

Kristian Viddal - 2 år

Astri Gaarder Harsem - 2 år

**Varamedlemmer:**

Hege Fantoft Andreassen - 1 år

Helene Emanuelsen - 1 år

*Som ekstern styreleder for 2 år, velges Philip Monsen.*

*Styret og valgkomiteen signerer oppdragsavtale. Årsmøte vedtar ordinært honorar på kr 240 000,- per år som kan utbetales forskuddsvis per kvartal.*

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Philip Monsen

Styret og valgkomiteen signerer oppdragsavtale. Årsmøte vedtar ordinært honorar på kr 240 000,- per år som kan utbetales forskuddsvis per kvartal.

Følgende stilte til valg:
Philip Monsen
Ida Nilsson

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Helene Emanuelsen
Astri Gaarder Harsem

Følgende stilte til valg:
Helene Emanuelsen
Astri Gaarder Harsem

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Hege Fantoft Andreassen
Kristian Viddal

Følgende stilte til valg:
Hege Fantoft  Andreassen
Kristian Viddal

## 17. Valg av valgkomté

**Valgkomité (1 år)**
Følgende ble valgt:
Lillian Krogh
Anne Blakseth Nordby
Fredrik Oterholt

Følgende stilte til valg:
Lillian Krogh
Anne Blakseth Nordby
Fredrik Oterholt

## 18. Valg av festkomite

Festkomiteen har gjennomføring av julegrantenning og sommerfest om det lar seg gjøre. Det er fint om noen småbarnsforeldre kan ta slike oppgaver.

**Styrets innstilling**
Styret ønsker en festkomite velkommen.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges fra salen
> ✕ **Ikke vedtatt.**

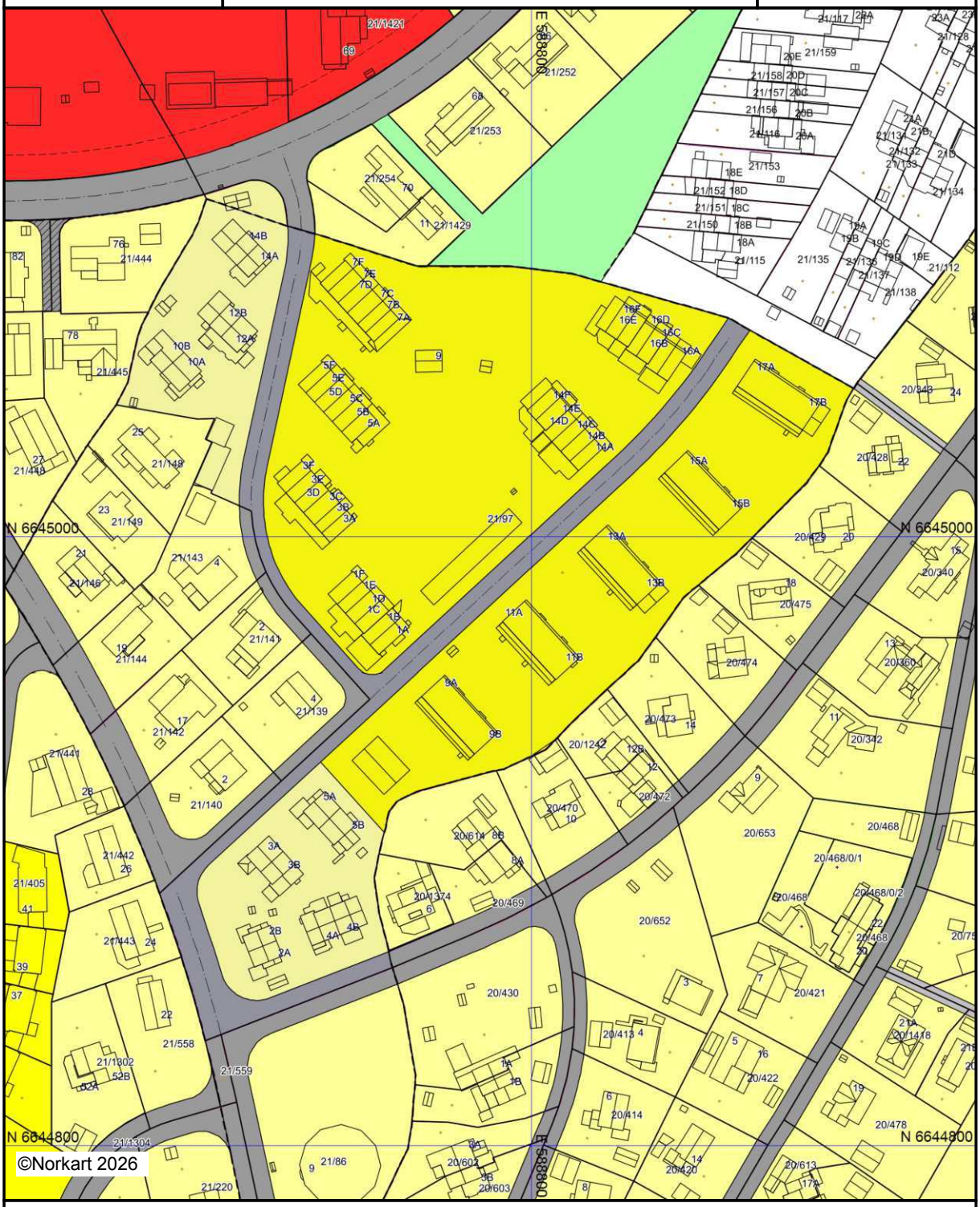
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 21/97/0/79
Adresse: Prost Christies vei 15A
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:2000

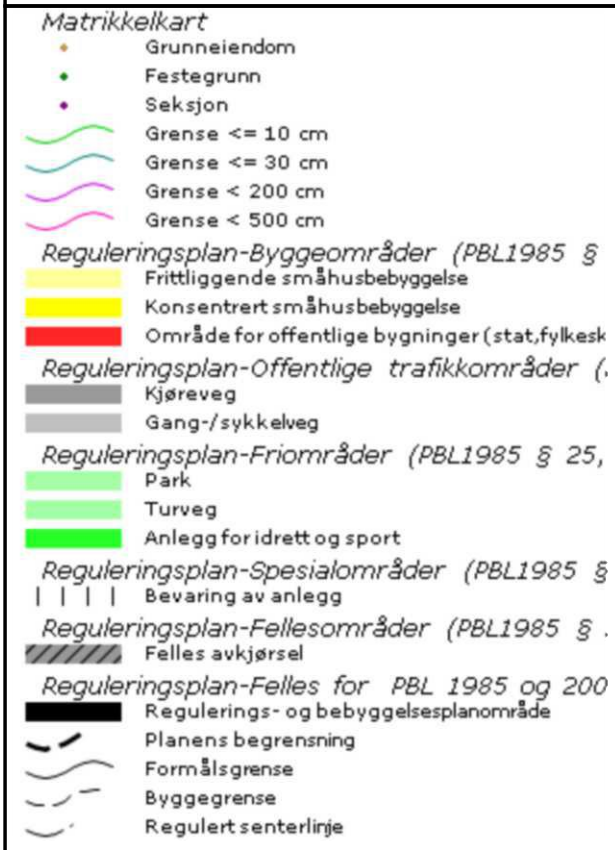
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1954213

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

## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOSLE, ØSTRE DEL

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

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

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

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

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

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

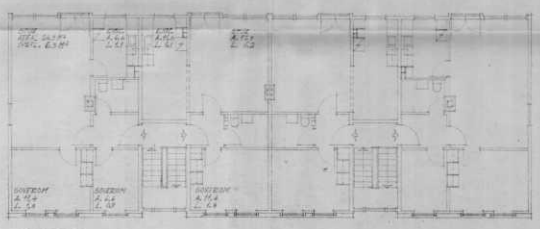
7.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 $m^2$. Rekkehusenes størrelse fremgår av planen.

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

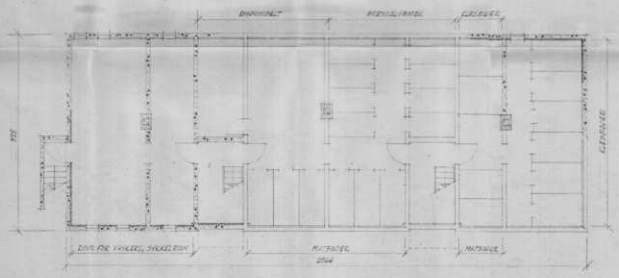
9.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo.

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

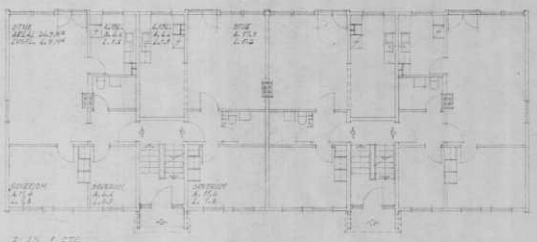
11.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.



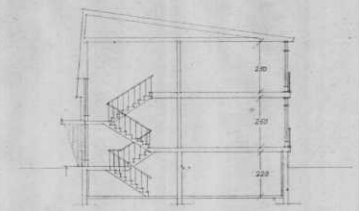
PLAN 2. ETG.



PLAN KJELLER



P. PL. 1. ETG.



SNITT

OSLO BYGNINGSRÅD
441-45
3
11. JAN 1965

HØGE BRUNNGATE 46 AV.
GNR. 27 BNR. 97 - BÆRUM.

B-MASKINROM
TILBAKE OG SNITT
SKAL. 1:100

ARKITEKT

40~43
OSLO 6947

# Prost Christies vei 15A

Nabolaget Eikeli/Hosle - vurdert av 93 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hosle skole (1-7 kl.)<br>454 elever, 20 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Eikeli skole (1-7 kl.)<br>412 elever, 20 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Bekkestua barneskole (1-7 kl.)<br>527 elever, 23 klasser | 16 min<br>1.5 km |
| NTG-U Bærum (8-10 kl.)<br>270 elever, 18 klasser | 16 min<br>1.1 km |
| Østerås skole (8-10 kl.)<br>419 elever, 21 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Eikeli videregående skole<br>458 elever, 18 klasser | 11 min<br>1 km |
| Norges Toppidrettsgymnas Bærum | 16 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Klokkersvingen<br>Linje 140, 140E, 140N | 3 min<br>0.3 km |
| Østerås<br>Linje 2 | 18 min<br>1.5 km |
| Stabekk stasjon<br>Linje L1, L2, R21 | 10 min<br>4.3 km |
| Sollerud<br>Linje 13 | 10 min<br>5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 21 min<br>13.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hosle barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Nadderudskogen bhg Nadderud (1-5 å...<br>38 barn | 12 min<br>1.1 km |
| Eikelia barnehage (1-5 år)<br>91 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Nadderud | 7 min |
| Kiwi Hosle | 10 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 | 24 min |
| Apotek 1 Hosle | 10 min |
| Østerås Vinmonopol | 24 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Hosle idrettsanlegg | 5 min |
| Rytterfaret balløkke | 6 min |
| Galla Trening | 16 min |
| Østerås Treningssenter | 24 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

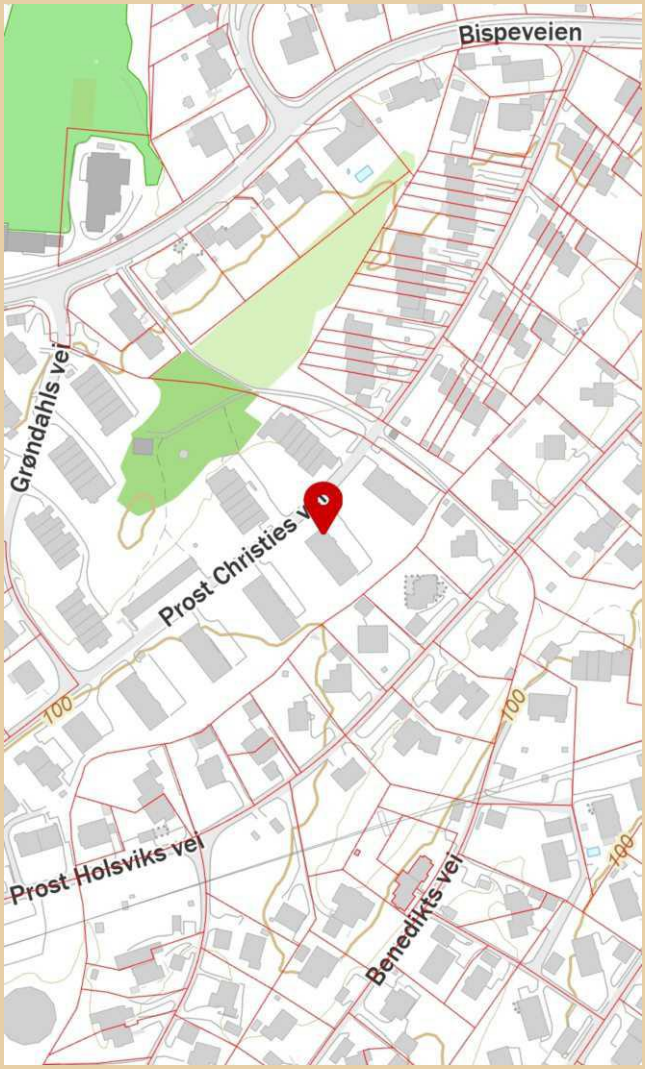
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Gateparkering**
Lett 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Prost Christies vei 15 A, 1362 Hosle
Gnr. 21, Bnr. 97, Snr. 79, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
18260188


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Solli & Partnere

**Saksbehandler:** Ole Grongstad

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 32 / 934 90 119

**E-post:** ole.grongstad@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.

---