PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GRØNDAHLS VEI 3 D

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Rekkehus over 3 plan

Grøndahls vei 3 D , 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 97, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26102 **Eiendomsverdi ref nr:** TF1280

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

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

Rekkehus over 3 plan med en gjennomgående normal standard og normalt vedlikeholdt.
Utgang fra stue til sydvestvendt markterrasse.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via peisovn og elektriske panelovner.
Egen varmtvannsbereder.

2.etasje.

Flislagt baderom fra 2019.
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Veggmontert toalett.
Innfliset badekar.

1.etasje.

Kjøkken fra ca.2003 (tidligere salgsannonse) med åpen løsning mot stue.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap.

Kjeller.

Vaskerom.
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Lysarmatur over speil.
Laminat benkeplate.
Overskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett med skyvedører.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus over 3 plan

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

2.etasje.
Bad er utvidet noe inn mot ene soverom.

1.etasje.
Kjøkken var tidligere et eget rom, vegger er fjernet for en åpen løsning mot stue.

Kjeller:
Tilgjengelige tegninger mangler rombetegnelser, og det er derfor vanskelig å fastslå tidligere rombruk. Ut fra tegningsgrunnlaget fremstår det som at rominndelingen er endret og at det er etablert vaskerom. Vegg mellom dagens gang og kjellerstue er fjernet for å etablere en mer åpen løsning.

Kjellerstuen har begrenset naturlig lysinnslipp på grunn av lite vindusareal. Dagslysforholdene fremstår som begrensede sammenlignet med det som normalt forventes for rom til varig opphold.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

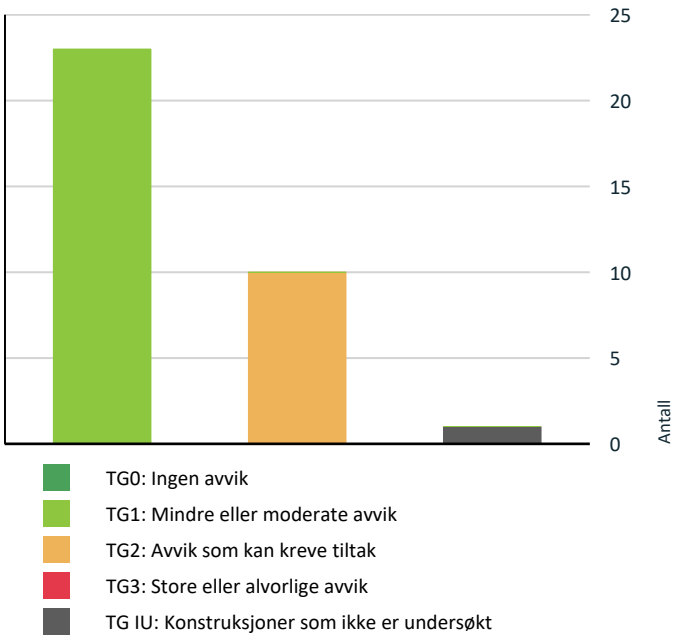
Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av etablering av vaskerom eller de registrerte endringene i planløsningen.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over 3 plan

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre glass vindu	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 3 PLAN



Byggeår
1960

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.
Skråtak over inngangsparti ble byttet i ca.2014.

Resterende deler av taket er ikke inspisert ved denne befaringen. Det foreligger en inspeksjonsrapport fra 2021 for blant annet takene i rekken. Grøndahls vei 3 er ikke særskilt omtalt i rapporten, og det fremgår dermed ikke at det ble registrert avvik ved takpappen på denne delen av taket.

—

HMS:
Taktekking er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Sikker adkomst og nødvendige sikringstiltak for inspeksjon fra eller på taket var ikke etablert på befaringstidspunktet.
Undersøkelsen er derfor begrenset til de takflater og detaljer som lot seg observere fra tilgjengelige posisjoner på bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra dette inspeksjonsnivået. Det er ikke registrert synlige skader innenfor de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.
Forhold som krever fysisk adkomst til takflaten, herunder nærmere inspeksjon av detaljer eller demontering av beslag, er ikke undersøkt.

UNDERSØKELSEN:
Taket er utført med yttertekking av papp/shingel.For denne typen takoppbygning fungerer papp/shingel som både værhud og vanntett sjikt. Punktet omfattes av aldersvurderingen etter tillegg C3 i NS 3600.
Tekkingen er ikke tilgjengelig for fullstendig inspeksjon (som følge av HMS). Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og opplysninger om alder. Der alder på tekkingen ikke er dokumentert eller opplyst, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt for alder.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter NS 3600.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Nedløp og beslag fremstår som funksjonelle og uten synlige skader eller mangler. Løsningene vurderes å gi tilfredsstillende avledning av nedbør bort fra bygningen. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én
gang i året.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjoner.

Kaldt lagringsloft som har adkomst via loftsluke i 2.etasje.

–

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.
Lufting i tak på loft.

Det er opplyst at det ved større temperaturforskjeller periodevis har vært observert kondens på spiker i takkonstruksjonen. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert synlige fuktmerker eller tegn til vanndrypp på gulvet på loftet.

Konsekvens:
Periodisk kondens på spiker kan over tid medføre fuktpåvirkning og økt risiko for misfarging eller skade på treverk dersom forholdet vedvarer.

Ellers i boligen:
Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.
Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.
Malt/beiset stående ytterkledning.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig
tiltenkt funksjon.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2003,2014 og 2015.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 2 Eldre glass vindu

Beskrivelse

Eldre glass vindu i entre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert eldre vindu med glassrute.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Moderne vinduer har generelt bedre isoleringsevne enn eldre vinduer med enkelt glass. Eldre vinduer uten isolerglass slipper ut mer varme og gir høyere varmetap. Nye vinduer med to- eller trelags isolerglass har lavere U-verdi og bidrar dermed til bedre energieffektivitet og innekomfort.

• Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringstidspunktet.

Tiltak.
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduet. Ved tegn til redusert funksjon eller andre skader bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med glassfelt, merket med produksjonsår 2010.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Markterrasse

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvestvendt markterrasse i tre-konstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Veggmontert stikkontakt.
Motorisert markise.

—

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Laminat i kjellerstue og et soverom
Tregulv i gangen i 2.etasje samt bod i kjeller.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme i entre.

–

Det bemerkes noe hakk og riper på gulvflater.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Det er opplyst om en liten skade etter robot støvsuger under sofa i stue.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Malt panel i kjeller samt gang i 2.etg.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights i entre og bad i 2.etasje.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

1.etg. - Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,34 m.
2.etg. - Takhøyden på soverom 2,35 m. Det er skråtak i etasjen. Høyeste punkt i gang er målt til 3,2 m.
Kjeller - Takhøyden er i stue målt til ca. 2,02 m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Radon

Beskrivelse

37 og 47 Bq/m3 etter at vi fikk montert radonsuger i kjeller. Siste målinger ble utført vinter 2026

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i kjeller. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen. For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke er etablert, noe som kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonen.

—

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne av kjellerstue.
Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier, målt til ca. 17,8 % fuktighet, hvilket ligger noe over normalt referansenivå.

Det ble videre observert at utforet kjellervegg er isolert med isoporplater.
Det ble ikke observert unormale avvik på synlige overflater eller panel på vegger.

Observasjonene gir imidlertid ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte avvik eller skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

—

Fuktmålinger er utført med Protimeter i treverk. Måleresultatene er veiledende og må vurderes i sammenheng med konstruksjon, årstid og øvrige observasjoner. Normalt regnes verdier under ca. 15 vekt-% som tørre, mens vedvarende verdier over ca. 20 vekt-% kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og råtesopp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist noe forhøyde fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak
Det anbefales å følge med på fuktnivåene over tid. For å begrense videre fuktpåvirkning bør dreneringsforhold, terrengfall bort fra bygningen og eventuell utvendig fuktsikring kontrolleres. Ved vedvarende forhøyede fuktverdier kan det være aktuelt med nærmere undersøkelser, herunder åpning av konstruksjonen.

Konsekvens
Forhøyede fuktnivåer i utforet vegg under terreng indikerer en begynnende eller potensiell fuktproblematikk. Det er ikke påvist synlige skader på befarings - eller måletidspunktet, men forholdet kan over tid medføre økt risiko for fuktskader, herunder mugg- og råteskader i organiske materialer, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene med teppe i inntrinn.
Tette opptrinn.
Spilerekkverk i malt trevirke.
Rekkverkhøyde er målt til 86 cm.
13 cm mellom spiler.

Ingen unormale avvik utover normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.
Glassdør mellom entre og stue.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst i egenerklæring at det er observert sølvkre på bad i kjeller av og til.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entre - Garderobeskap med glatte fronter.
Soverom 1 - Garderobeskap med glass fronter.
Soverom 2 - Garderobeskap med glatte fronter.
Soverom 3 - Garderobeskap med profilerte fronter.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2019.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.

– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
-Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
-Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
-Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.
Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.
Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Under badekaret er det tilrettelagt med nedsenk i gulv om man ønsker dusj istedenfor badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hjelpesluk under badekarn. Hovedsluk i rommet ved toalett.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Veggmontert toalett.
Innfliset badekar.

–

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksventilasjon i rommet. Bryterstyrt og fuktstyrt.

Avtrekk skjer via veggventil.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

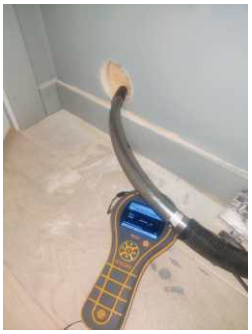
Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Tilstandsrapport

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2006 i følge tidligere salgsanonse.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på baderommets oppbygning medfører usikkerhet om utførelse og tekniske løsninger, og øker risikoen for skjulte avvik som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av baderommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling i malt panel

Malte veggflater.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkel flis på vegg.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert under dusjkabinett.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Smøremembran med usikker fremtidig funksjon har økt risiko for svikt over tid, noe som kan medføre fuktinntrengning og skjulte fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og påregne fornyelse av tettesjiktet ved fremtidig rehabilitering. Nye løsninger bør utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

• Konsekvens:
Smøremembran med usikker fremtidig funksjon har økt risiko for svikt over tid, noe som kan medføre fuktinntrengning og skjulte fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og påregne fornyelse av tettesjiktet ved fremtidig rehabilitering. Nye løsninger bør utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Lysarmatur over speil.
Laminat benkeplate.
Overskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett med skyvedører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelling i baderomsinnredningen er tegn på lokal fuktpåvirkning og kan over tid medføre ytterligere slitasje på materialet.

Tiltak:
Det anbefales å begrense fuktpåvirkningen, blant annet ved å unngå at våte håndklær blir hengende mot innredningen. Skadet område kan utbedres ved behov.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via veggventil.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tilluft til baderom kan gi utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktbelastning, dårlig inneklima og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft, eksempelvis via spalte under dør eller ventiler, for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i rommet.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning. Murvegger.

———

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra ca.2003 (tidligere salgsannonse) med åpen løsning mot stue.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap.

—

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

Det er opplyst om at dør til stekeovn går lengre ned en normalt og ikke står rett ut.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesone med kullfilter og resirkulering av luft tilbake til rommet. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å opprettholde funksjonen og redusere oppsamling av fett.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt resirkuleres i rommet i stedet for å føres ut av boligen.
Dette kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning ved matlaging.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en avtrekksløsning tilpasset bygningens ventilasjonssystem.
Løsningen bør prosjekteres og utføres av kvalifisert fagperson, og eventuelt avklares med boligselskapet dersom ventilasjonen inngår i fellesanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller.

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med glødde kobberrør, ført i plasthylse samt utenpåliggende kobberrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Vurdering av avvik:
• Avvik:Vannledningene har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.5 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse av rør og sammenkoblingspunkter kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller oppgradering. Vannledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales av fagpersonell (autorisert rørlegger).

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige vann rør-i-rør

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Stoppekran lokalisert i kjellerbod i luke i vegg.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast som føres inn i støpejernsavløpsrør.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i vaskerom.
Volum: 285 liter.
Produksjonsår: 2006.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

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

Sikringsskap er lokalisert i entre.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
10 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 32 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

_____

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Tilstandsrapport

Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

–

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Gårdsplassen til rekken ble rehabilitert av Skollerud Anlegg i 2021.
Det ble ikke drenert, men det ble utført masseutskifting, ny asfalt med fall fra husvegg som fører til flere avløpskummer. Dette har fungert utmerket.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Nye drenering rundt boligen.

Konsekvens:
Eldre drenering kan ha redusert funksjonsevne, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur, kjeller og fundament. Dette kan medføre sprekker, muggvekst og råteskader over tid.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, fundamentert på faste, komprimerte masser eller fjell.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

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:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

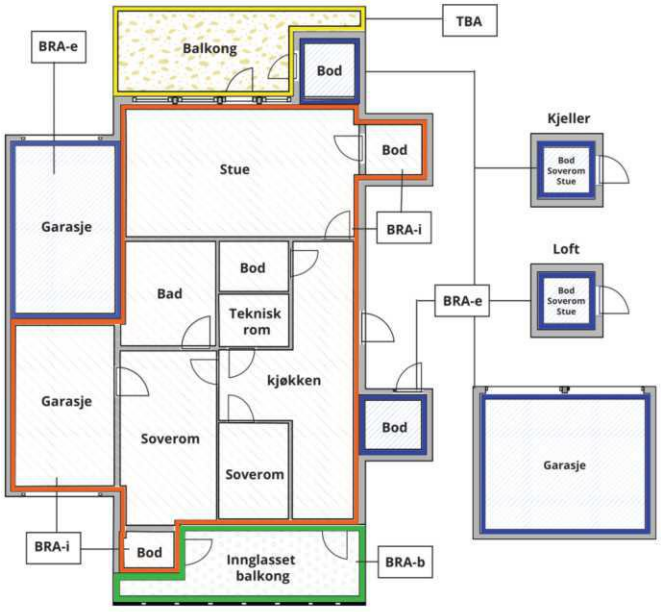
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus over 3 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	44			44	
1.Etasje	47			47	33
Kjeller	41			41	
SUM	**132**				**33**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad, 3 soverom, gang		
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, bad, bod		

Kommentar

2.etasje.
Gang, bad og 3 soverom.
Kaldt lagringsloft som har adkomst via loftstrapp i 2.etasje på hoved soverom, gulvareal på ca.13 m², grunnet lav takhøyden er arealet ikke målerverdig.

1.etasje.
Entre, kjøkken med åpen løsning mot stue.
Utgang fra stue til sydvestvendt markterrasse på ca. 26 m², en liten markterrasse nederst i hagen med utekjøkken på ca. 7 m².

Kjeller.
Bod, bad og kjellerstue.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 2.etasje.
Bad er utvidet noe inn mot ene soverom.

1.etasje.
Kjøkken var tidligere et eget rom, vegger er fjernet for en åpen løsning mot stue.

Kjeller:
Tilgjengelige tegninger mangler rombetegnelser, og det er derfor vanskelig å fastslå tidligere rombruk. Ut fra tegningsgrunnlaget fremstår det som at rominndelingen er endret og at det er etablert vaskerom. Vegg mellom dagens gang og kjellerstue er fjernet for å etablere en mer åpen løsning.

Kjellerstuen har begrenset naturlig lysinnslipp på grunn av lite vindusareal. Dagslysforholdene fremstår som begrensede sammenlignet med det som normalt forventes for rom til varig opphold.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av etablering av vaskerom eller de registrerte endringene i planløsningen.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Andreas Vogt-Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	97		24	31626.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Grøndahls vei 3 D

Hjemmelshaver
Vogt-Jacobsen Andreas, Estensen Elisabeth Hallgrimsdotter

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Hosle Sameie	130 / 10008	ABBL	875443852

Felles formue
Kr. 42 524 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 26 247 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felles eiet tomt på 31626.3 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Det er trukket strøm ned til enden av hage som brukes idag som EL/hybrid lader ved gate parkering. Det er lagt til nok strøm for montering av EL-bil lader.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 986,- pr. måned (kr. 47 832,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
Av de 3 986 kr er 400 kr øremerket byggefond til vedlikehold av bygget.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	3164627			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.09.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	11.09.2026	

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.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger.

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.
Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
-Innvendige overflater
-Kjøkkeninnredning
-Avtrekk på kjøkken
-Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260377
Addresse	Grøndahls vei 3 D		
Postnr.	1362	Sted	HOSLE
Selgers navn	Andreas Vogt Jacobsen		
Selgers navn	Elisabeth H Estensen		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

3164627

Våtrom

Initialer selger:
A J
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Bad 2.etasje: nye rør i rør fra kjeller og opp til badet, sluk, elektrisk (lys, vifte, varmekabler, stikkontakter mm), membran, baderomsinnredning,

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad 2. etasje: Vi malte taket og pussede vegger med våtromsmaling og byttet døren inn til badet selv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæring, bilder, erklæring

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Iht. tilbudet fra murer: Banemembran med 15 cm oppbrett på vegger

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Iht. tilbud fra rørlegger: SLUK PLAST JOTI U/ gulvrist

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:

Nye stikkontakter, varmekabler, brytere, downlights, ny kurs i sikringsskapet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og tilbud

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

Beskrivelse:

Noen naboer fikk vann i kjeller ved et ekstremt nedbørstilfelle for fem-seks år siden. Vannet kom da opp fra sluket deres, men aldri hos oss. Sameiet fikk montert tilbakeslagsventil inn til rekken.

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

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

Nye rør i rør fra kjeller og til kjøkken, samt bad 2. etasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud fra rørlegger.

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:

Rekken fikk montert nytt taknedløp mellom 3D og 3E i 2026. Det var ikke jeg som håndterte dette så jeg har ikke dokumentasjon, men faktura ligger hos sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker, se over.

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 faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har bygget plattingene selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har bygget plattingene selv.

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

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

☐ 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:

Gårdsplassen til rekken ble rehabilitert av Skollerud Anlegg i 2021. Det ble ikke drenert, men det ble utført masseutskifting, ny asfalt med fall fra husvegg som fører til flere avløpskummer. Dette har fungert utmerket.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV og kart

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

Hvilke endringer er gjort?

Usikkert, før vi flyttet inn

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Alt på bad 2. etasje, lys kjøkken og deler av stuen, markise, bytte av brytere bad 2. etasje og gang 1. etasje. Elbillader og ny kabelstikkledning til boligen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Antar at tidligere eier har montert spotlightene i kjellerstuen selv og noen stikkontakter og belysning er montert selv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer, sjekklister mm.

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

Beskrivelse:

Nye plattinger i hagen

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

37 og 47 Bq/m3 etter at vi fikk montert radonsuger i kjeller. Siste målinger ble utført vinter 2026

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

Beskrivelse:

Vi har selv pusset opp og isolert barnerommene/deler av barnerommene, samt gang 1. etasje, samt inngangstrapp og trapp ut til hagen. Jeg har og bygget utkjøkkenet og daybed i hagen.

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Jeg mener at hver rekke er ansvarlig for vedlikehold av hele bygget.

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

Beskrivelse:

På loftet ser man at det har vært kondens gjennom spikrene i taket. Spiker opererer som en kuldebro og det har vært noe (lite) kondens rundt spikrene i perioder med større temperaturforskjeller på loft og ute. Så fort de forsvinner, tørker det raskt

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.09.2026

Signert av *Andreas Vogt Jacobsen*

Signert av *Elisabeth H Estensen*

Initialer selger:
A J
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GRØNDAHLS VEI 3 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 11.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grøndahls vei 3 D, 1362 HOSLE

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 21 BNR 97 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle sør 20

Verdivurdert til

9 230 000

23 912	9 253 912	70 076
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	132 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	3 986
Formue	42 524
Soverom	3
Etasjer	3

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lønnåsen 25 C				09.09.2025	10 850 000	**11 120 000**	0	11 120 000	**82 985**
	134 m²	1970	205 m²	3 sov						
2	Lønnåsen 35 B				19.03.2026	10 600 000	**10 950 000**	0	10 950 000	**78 777**
	139 m²	1974	123 m²	3 sov						
3	Lønnåsen 27 B				28.04.2026	10 400 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**82 090**
	134 m²	1974	140 m²	3 sov						

Et innholdsrikt og familievennlig rekkehus med solrik uteplass og attraktiv beliggenhet på Hosle.

Her bor du i et særdeles populært boligområde med grønne omgivelser og gode rammer for familielivet. Boligen går over tre plan og byr på en svært anvendelig planløsning med tre soverom, to bad, ekstra oppholdsrom i kjeller og en sosial hovedetasje med åpen stue- og kjøkkenløsning.

Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt markterrasse på ca. 26 m² – en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Nederst i hagen er det i tillegg etablert en hyggelig terrasse på ca. 7 m² med utekjøkken.

Høydepunkter:
- Attraktiv og familievennlig beliggenhet på Hosle
- Umiddelbar nærhet til skoler og idrettsplasser
- Tre soverom samlet i 2. etasje
- Flislagt bad fra 2019
- Romslig kjellerstue
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Sydvestvendt markterrasse på ca. 26 m²
- Hyggelig hage med utekjøkken

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.01.2019	05.02.2019	23.04.2019	6 900 000	6 520 000	0	6 520 000	2
04.01.2010	13.01.2010	22.02.2010	3 990 000	3 990 000	-	3 990 000	
07.01.2003	17.01.2003	22.04.2003	2 200 000	2 000 000	-	2 000 000	
17.07.1992		17.07.1992	-	400 000	-	400 000	3
21.08.1989		21.08.1989	-	920 000	-	920 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Modernisert

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1362 HOSLE nå

2
rekkehus til salgs

12.3M
12.0M
11.7M
11 345 000 Prisantydning i snitt
11.1M
10.8M
10.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Rekkehus solgt i 1362 HOSLE siste 6 mnd

12
rekkehus solgt

9.9M
9.6M
9 567 000 Salgspris i snitt
9 351 000 Prisantydning i snitt
9.0M
8.7M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 076 Grøndahls vei 3 D Totalpris 9 250 000

68 675 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

68 270 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

Energiattest



Adresse **Grøndahls vei 3D, 1362 HOSLE**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343229**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18561425**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **97**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **244,97**

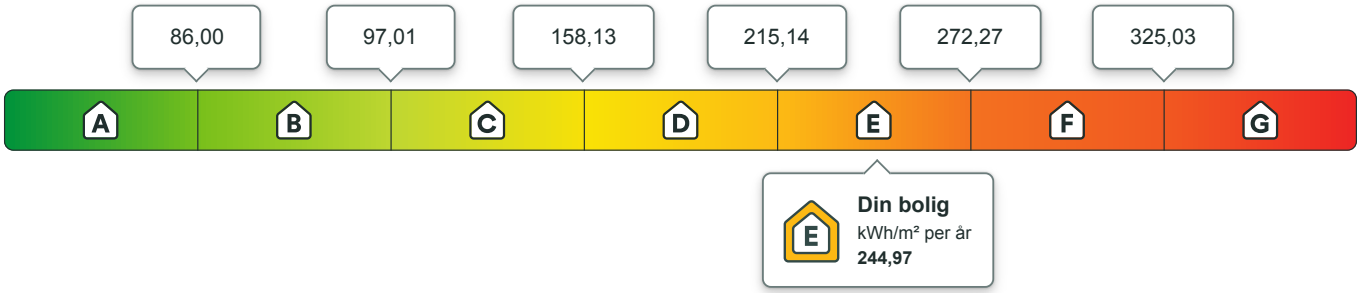
Grøndahls vei 3D, 1362 HOSLE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
34 195,38	**243,17**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Grøndahls vei 3D, 1362 HOSLE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Grøndahls vei 3D, 1362 HOSLE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

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

Deres ref.: 7260377 . Vår ref.: 5600-1-24 Dato: 31.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hosle Sameie
Organisasjonsnr:	875443852
Seksjonseier:	Vogt-Jacobsen, Andreas
Medeier:	Estensen, Elisabeth Hallgrimsdotter
Leilighetsnummer:	24
Adresse:	Grøndahls Vei 3 D, 1362 HOSLE
Seksjonsnummer:	24
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: 3 702,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bygn.fond	400,00	
Bredbånd		284,00 fra 01.09.2026
Felleskostnader	3 302,00	

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:	1 167,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 225,-
Annen formue:	42 524,-
Gjeld:	26 247,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208696947
Restsaldo:	23 912,05
Kapitalkostnader:	449,98
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 23 912,04,-, 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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

ORDENSREGLER

Hosle sameie

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

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

Dette innebærer at sameierne utøver et aktivt eierskap ved å

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

1. Generelt

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

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

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

2. Ro og orden

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

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

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

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

Spesielt for 8-mannsboligene

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

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

2.7. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer.

3. Bruk av boligene

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

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

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

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

4. Bruk av fellesarealer

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

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

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

5. Husdyr

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

6. Endring av ordensreglene

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

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

VEDTEKTER

FOR HOSLE SAMEIE

Endret på ordinært sameiermøte 30.03.09, 17.03.2010, 24.03.2011, 15.04.2013, 24.03.2014, 25.03.2015, 25.04.17, 24.06.2025

§ 1 FORMÅL 4
§ 2 RETTSLIG RÅDERETT 4
§ 3 FYSISK RÅDERETT 4
3.1 Overordnet om bruken 4
3.2 Generelt om midlertidig eksklusiv bruksrett 5
3.3 Regulering av midlertidig eksklusiv bruksrett spesielt for tomannsboligene 5
3.4 Regulering av midlertidig eksklusiv bruksrett for seksmannsboligene 6
3.5 Regulering av midlertidig eksklusiv bruksrett for åttemannsboligene 6
3.6 Unntak fra midlertidig eksklusiv bruksrett 7
3.7 Adgang til å adskille områder med hekk eller gjerde for to- og seksmannsboligene 7
3.8 Adgang til å adskille områder med hekk eller gjerde for åttemannsboligene 8
3.9 Tvister 8
§ 4 VEDLIKEHOLD 8
4.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt av egen bruksrett 8
4.2. Seksjonseiernes kollektive vedlikehold for eget bygg 9
4.2.1 Generelle regler for samtlige seksjonseiere 9
4.2.2 Særregler for åttemannsboligene 10
4.2.3 Særregler for seksmannsboligene 10
4.3 Sameiets vedlikeholdsplikt 10
§ 5 GARASJER 10
§ 6 FELLESUTGIFTER/VEDLIKEHOLDSFOND 11
6.1 Bruk av fondsmidler 11
§ 7 FORSIKRING 12
§ 8 HEFTELSESFORM 12
§ 9 INSTALLASJONER 12
§ 10 MISLIGHOLD 12
§ 11 PANTERETT 13
§ 12 PÅBYGG / ANDRE BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER 13
§ 13 ÅRSMØTET 14
§ 14 MØTELEDELSE, PROTOKOLL 15
§ 15 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 15
§ 16 ÅRSMØTETS KOMPETANSE 15
§ 17 INHABILITET 16
§ 18 STYRET 16
§ 19 STYRETS OPPGAVER 17
§ 20 INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON 17
§ 21 FORRETNINGSFØRER 18

§ 22 REGNSKAP OG REVISJON 18
§ 23 OPPLØSNING 18
§ 24 ELBIL 18
24.1 Generelle regler for ladeanlegget 18
24.2 Særregler for felles ladeplasser 18

§ 1 FORMÅL

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

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

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som eier over sin bruksenhet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av det som følger av eierseksjonsloven § 23, tredje ledd. Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrige sameierne.

Erverv og leie av seksjon må meldes skriftlig både til sameiets forretningsfører og til styret.
Ved utleie skal eiers adresse og leietakers fulle navn meddeles styret og forretningsfører. Videre skal utleier og leietaker fylle ut og signere skjema for utleieformål, der utleier og leietaker vedkjenner seg sine plikter etter sameiets vedtekter, husordensregler mv.

Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

3.1 Overordnet om bruken

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

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

Beboerne plikter å følge gjeldende ordensregler, vedtatt av årsmøtet.

3.2 Generelt om midlertidig eksklusiv bruksrett

På deler av sameiets fellesareal, er det etablert områder hvor enkelte sameiere har midlertidig eksklusiv bruksrett og/eller kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett.

Innehaver(ne) av slike eneretter, har også fullt vedlikeholdsansvar for området hvor eneretten er etablert. Ved kollektiv bruksrett, deles vedlikeholdsansvaret mellom rettighetshaverne.

Uavhengig av om det er avtalt en midlertidig eksklusiv bruksrett på deler av fellesarealet, gjelder vedtektenes regulering i forbindelse med oppføring av tilbygg, boder, anneks eller andre strukturer.

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

Det er opparbeidet gangstier mellom fellesområder og områder med kollektiv eksklusiv bruksrett. Alle sameiere kan benytte disse til gjennomgang, men det skal vises hensyn til de sameierne som bor i bygningen.

3.3 Regulering av midlertidig eksklusiv bruksrett spesielt for tomannsboligene

Den enkelte sameier i tomannsboligene i Hosle Sameie (Prost Christies vei 3 og 5, Prost Holsviks vei 2 og 4, samt Grøndahls vei 10, 12 og 14) har midlertidig eksklusiv bruksrett til følgende tilknyttet egen seksjon:

1. Egen trapp
2. Én meter ut fra vegg langs yttervegg på egen seksjon på inngangssiden
3. Området på seksjonens hageside, i bredde på den ene side avgrenset av rettvinklet grense ut fra bygningen ved skillet med naboseksjon, og i lengde og i bredde på den andre siden (samt på siden av bygningen) avgrenset mot bygningens inngangsparti, nabobygningens område med midlertidig eksklusiv bruksrett, opparbeidet gangsti, vei, sameiets øvrige fellesområde eller mot tomt som ikke er en del av sameiet
4. Konstruksjoner som er til nytte for den enkelte sameier og som finnes i umiddelbar nærhet til det øvrige området med midlertidig eksklusiv bruksrett, som f.eks. gjerder, hekker og forstøtningsmurer

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

3.4 Regulering av midlertidig eksklusiv bruksrett for seksmannsboligene

Den enkelte sameier i seksmannsboligene i Hosle Sameie (Prost Christies vei 14 og 16, samt Grøndahls vei 1, 3, 5 og 7) har midlertidig eksklusiv bruksrett til følgende knyttet til egen seksjon:

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

Den enkelte sameier i inngang A og F (endeseksjonene) har i tillegg til ovennevnte, midlertidig eksklusiv bruksrett til sitt respektive område på enden av bygningen, begrenset av bygningens eller nabobygningens inngangsparti, opparbeidet gangsti, vei eller sameiets øvrige fellesområde.

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

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

3.5 Regulering av midlertidig eksklusiv bruksrett for åttemannsboligene

Den enkelte sameier i åttemannsboligene i Hosle Sameie (Prost Christies vei 9, 11, 13, 15 og 17) har kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett til følgende knyttet til egen seksjon:

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

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

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

3.6 Unntak fra midlertidig eksklusiv bruksrett

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

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

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

På inngangssiden må det være fri ferdsel for nødetatene, så langt dette lar seg gjøre.

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

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

1. På de første 3,5 meterne ut fra husvegg tillates ”pergola”/skillevegg/espalier e.l. i en høyde av inntil ca. 200 cm over terrasse / platting. Det forutsettes at øvrige sameiere i samme bygning koordinerer utseendet på disse slik at bygningen fremstår enhetlig.
2. Ut fra terrasse/platting e.l. kan det settes gjerde eller hekk. Gjerde kan være maksimalt 100 cm høyt. Hekk kan være maksimalt 200 cm høy, forutsatt at ingen naboer i bygningen protesterer på dette. I så fall kan det kreves at hekken holdes nede på maks 160 cm. høyde.
3. Hver sameier er ansvarlig for vedlikehold på sin side av hekken eller gjerdet. Vedlikehold av hekkens høyde avtales mellom sameierne (se punkt over). Hvis bare én sameier ønsker hekken, er denne ansvarlig for å holde maksimal høyde.
4. Sameiere har også anledning til å sette opp gjerde, hekk eller mur i forkant av sin hage, hhv. langs ytterkant av de for øvrig nevnte avgrensninger av sameiers eksklusive bruksområde, dog på en slik måte og i en slik høyde at det ikke er til unødvendig sjenanse eller ulempe for naboer eller

andre sameiere.

5. Eksisterende konstruksjoner, hekker etc. pr. mars 2009 som evt. overskrider disse mål kan ikke uten videre kreves endret av andre sameiere. Kreves dette, skal styret fatte en beslutning i saken.

3.8 Adgang til å adskille områder med hekk eller gjerde for åttemannsboligene

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

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

3.9 Tvister

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt av egen bruksrett

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

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

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

1. Indre vedlikehold av egen seksjon.
2. Beising/Maling av dører, vinduer, utvendige trapper for egen seksjon.
3. Reparasjon/Utskifting av dører, vinduer, utvendige trapper for egen seksjon.
4. Innendørs rørleggerarbeider, med følgende unntak:
    a. Avløpsrør
        i. Ansvar for vedlikehold og reparasjon av avløpsrør som betjener mer enn én seksjon, er i sin helhet å betrakte som felles for de seksjonene som deler rørene.
        ii. Vedlikehold og reparasjon av felles horisontalt avløpsrør som går under hele

bygningen (bunnrøret), er i sin helhet å betrakte som felles ansvar for alle seksjoner i bygningen frem til nærmeste utvendig kum.

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

5. Innvendige elektriske reparasjons- og vedlikeholdsarbeider, og seksjonens føring frem til første utvendige fordelingsskap.
6. Reparasjon og vedlikehold av pergola/espalier/balkonger/terrasser.
7. Vedlikehold av egen hage/område med midlertidig eksklusiv bruksrett, samt områder med kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett.
8. Fjerning av istapper og store snømengder på tak for å unngå person- og bygningsskader.
9. Vedlikehold av tak gjøres samlet pr. takflate og kostnader fordeles på kun de sameierne som bor under takflaten. For åttemannsboligene omfatter dette seksjonseiere i begge etasjer.
10. Radon er kontrollert gjennom målinger i samtlige bygg, med unntak av de som allerede hadde installerte tiltak mot radon. Etter å ha gjennomført målinger i byggene i 2023 og 2024 og deretter installert tiltak i de byggene som hadde forhøyede verdier over tiltaksgrensen, har Sameiet oppfylt sine forpliktelser.

4.2. Seksjonseiernes kollektive vedlikehold for eget bygg

4.2.1 Generelle regler for samtlige seksjonseiere

Vedlikehold av sameiets fellesområder påhviler sameierne i fellesskap.

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

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

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler på balkong / terrasse eller uteområde i Hosle Sameie.

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

Felling større trær på et område med midlertidig eksklusiv bruksrett eller kollektiv midlertidig eksklusiv

bruksrett, forutsetter forutgående godkjent søknad fra styret. En samtykkeerklæring fra minst et flertall av berørte sameiere skal vedlegges. Styret kan ikke nekte felling av slike trær uten saklig grunn. Initiativtakerne må selv bekoste felling og rydding, nødvendig sikring og forsikring i forbindelse med trefellingen, samt eventuell offentligrettslig godkjennelse. Dersom trefelling som nevnt i dette punkt medfører skade på sameiets eiendeler, plikter initiativtakerne å besørge og bekoste istandsetting. Initiativtakerne er også ansvarlig for eventuelle andre skader trefellingen måtte medføre.

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

4.2.2 Særregler for åttemannsboligene

1. Indre vedlikehold av fellesarealer i oppganger og inngangspartier er fellesansvar blant seksjonseierne tilhørende den enkelte oppgang. Vedlikehold av kjelleromåder i åttemannsboligene er fellesansvar blant seksjonseierne i bygningen.
2. Beising/Maling på innsiden av felles dører og vinduer er felles ansvar blant seksjonseierne tilhørende den enkelte oppgang. Beising/Maling på utsiden av felles dører og vinduer er fellesansvar blant seksjonseierne i hele bygningen.
3. Reparasjon/Vedlikehold/Utskiftning av felles dører og vinduer er fellesansvar for seksjonseierne i hele bygningen.
4. Vedlikehold og reparasjon av felles anlegg, som oppgangsbelysning, kjellerbelysning o.l. er felles ansvar for seksjonseierne i hele bygningen.
5. Utvendig vedlikehold utover det som fremgår av pkt. 1-8 for alle boligtyper, besørges og bekostes av sameierne innen den enkelte bygning i fellesskap.
6. Alle seksjonseierne har et felles ansvar for vedlikehold av hagen. Nye beplantning eller fjerning av eksisterende planter må godkjennes på husmøte.

4.2.3 Særregler for seksmannsboligene

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

4.3 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesareal uten midlertidig eksklusiv bruksrett eller kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett. Alt øvrig vedlikehold er seksjonseier alene eller kollektiv ansvarlig for.

§ 5 GARASJER

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

§ 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.

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.

6.1 Bruk av fondsmidler

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

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

Saksgang og ansvar ved større prosjekter:

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

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

1. Bygningens huskontakt er ansvarlig for å organisere møter og føre protokoll i forbindelse med prosjektet, slik at nødvendig dokumentasjon til enhver til er tilgjengelig for alle seksjonseiere i bygningen. Øvrige oppgaver i forbindelse med prosjektet fordeles blant seksjonseiere i bygningen slik man blir enige om internt.
2. For endelig beslutning med avstemning skal huskontakt kalle inn seksjonseiere til møte med minst 3 ukers skriftlig varsel. Seksjonseiere kan representeres ved skriftlig fullmakt. Det kan kun gis avgis én stemme per seksjon i bygningen.

3. Avstemming og godkjenning av prosjektet skal protokollføres. Seksjonseiere i bygningen som ikke var tilstede på møtet skal umiddelbart etter møtet informeres skriftlig om utfallet av avstemningen. Styret underrettes snarest med kopi av protokoll og styret plikter å sjekke om formålet er i tråd med retningslinjene, samt at det er tilstrekkelig midler tilgjengelig i forhold til prosjektets budsjett. Styret avgjør sin innstilling.
4. Styret underretter forretningsfører om prosjektet og hvorvidt dette er godkjent av styret.
5. Utbetaling av fondsmidler til tredjepart (entreprenør e.l.) skjer mot innsendte fakturaer som er signert av huskontakt og ytterligere én seksjonseier i bygget.
6. Utbetaling av fondsmidler til seksjonseier som har forhåndsbetalt tjenester og varer, skjer mot innsendt kvittering som er signert av betalingsmottaker og ytterligere to seksjonseiere i bygget. En av disse skal være huskontakten.

§ 7 FORSIKRING

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

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

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

§ 8 HEFTELSESFORM

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

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

§ 9 INSTALLASJONER

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

§ 10 MISLIGHOLD

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

reglene i eierseksjonslovens § 38.

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

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jf. Eierseksjonsloven av 2011 § 39. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er sameier.

§ 11 PANTERETT

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

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

§ 12 PÅBYGG / ANDRE BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 13 ÅRSMØTET

Årsmøtet avholdes hvert år, innen utgangen av juni måned, og innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt agenda, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst ⅔ flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det innen fristen styret bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 43 siste ledd, jf. § 41 første ledd. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

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

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

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

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

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

§ 14 MØTELEDELSE, PROTOKOLL

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

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

§ 15 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

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

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

§ 16 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall (½) av de avgitte stemmer.

Det kreves minst kvalifisert flertall (over ⅔) av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

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

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

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

For vedtektsfesting av at sameierne skal være forpliktet ved underskrift av to eller flere styremedlemmer, jf. eierseksjonsloven § 60 første ledd siste setning, kreves tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder ved vedtak om å selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av eiendommen etter eierseksjonsloven § 51 første ledd bokstav a.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. eierseksjonsloven § 54.

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

§ 17 INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jf. Vedtektene § 10.

§ 18 STYRET

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

Leder og styremedlemmer velges for inntil 2 år.

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

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

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

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

§ 19 STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

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

§ 20 INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

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

Seksjonseiere og eventuelle leieboere skal til enhver tid holde sameiets forretningsfører og styret i Hosle Sameie oppdatert på det telefonnummeret man til enhver tid kan nås på, samt en e-postadresse som jevnlig blir lest.

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

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

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

§ 21 FORRETNINGSFØRER

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

§ 22 REGNSKAP OG REVISJON

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

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

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

§ 23 OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke av samtlige sameiere.

§ 24 ELBIL

24.1 Generelle regler for ladeanlegget

1. Ladeanlegget er kun tilgjengelig for registrerte sameiere og leietakere
2. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av infrastrukturen frem til ladepunktet
3. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av felles ladeplasser
4. Styret har ansvar for fastsetting av priser for anlegget. Endringer meldes til sameierne i god tid.
5. Brukere betaler for faktisk strømforbruk og en andel av vedlikeholdskostnadene. Fakturering skjer månedlig via leverandøren
6. Brukerpåførte skader på anlegget dekkes av ansvarlig bruker
7. Den enkelte sameier dekker kostnader for etablering og installasjon av nye ladepunkter
8. Sameiere med egne ladepunkter er eksklusivt eller kollektivt ansvarlig for drift og vedlikehold av ladepunktet
9. Ladeanlegget skal til enhver tid oppfylle gjeldende brann- og sikkerhetskrav. Styret har rett til å inspisere utstyret ved behov. Ved mislighold kan styret suspendere tilgang til ladeanlegget inntil forholdet er rettet opp

24.2 Særregler for felles ladeplasser

Med felles ladeplasser menes parkeringsplassene med ladepunkter lokalisert i umiddelbar nærhet til krysset mellom Grøndahls vei og Bispeveien.

1. Plassene er primært beregnet på registrerte sameiere eller leietakere som ikke disponerer egen parkeringsplass eller garasje med etablert ladepunkt.
2. Ladeplasser er ment for lading av kjøretøy og må ikke brukes til permanent eller langvarig

parkering.

3. Det oppfordres til at plassene rulleres mellom brukere for å sikre rettferdig tilgang for alle som har behov for lading. Styret kan innføre tidsbegrensninger for å sikre tilgang til alle.
4. Plassene er underlagt de bestemmelser som til enhver tid fremgår av sameiets vedtekter.

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.**

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.

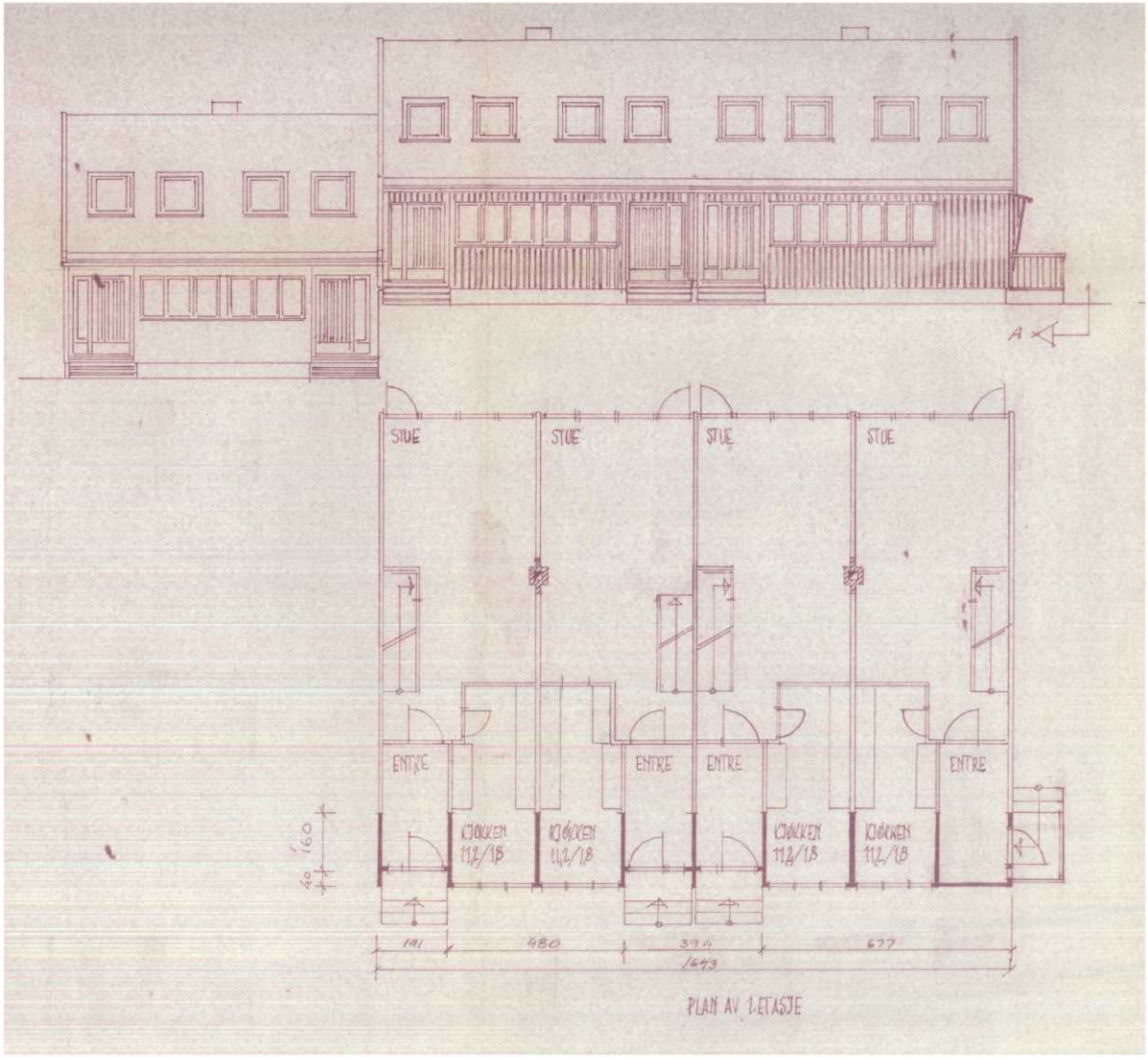
Seksjoner i åttemannsboliger betaler et akontobeløp til sameiet for dekning av fellesstrøm i eget bygg. Faktura for strøm belastes av vedlikeholdsfondet. Kommunale avgifter som faktureres direkte til den enkelte seksjon eller bygning fra offentlig myndighet inngår ikke i sameiets fellesutgifter. Dette 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.

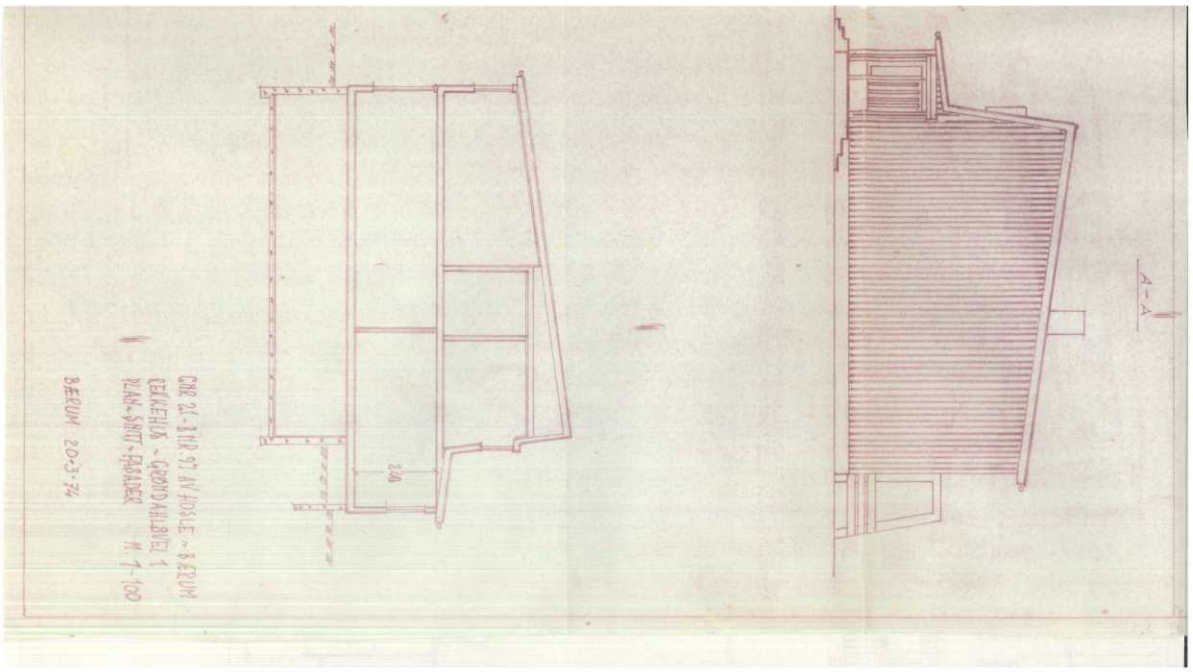
Hver seksjon betaler minimum kr. 400,- pr. måned for avsetting til vedlikeholdsfond. Hvert bygg kan velge å øke månedlig beløp. Endring av beløp besluttes av byggets husmøte med kvalifisert flertall (minst ⅔) både ved økning og reduksjon. Vedlikeholdsfondets størrelse er begrenset til kr. 50.000,- pr.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

Utskriftsdato: 17.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Grøndahls vei 5A, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	28 997,70 kr
Feiing	1 697,04 kr
Renovasjon	27 456,36 kr
Vann	24 811,08 kr
Sum	**82 962,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	25%	6 stk	4576.06	1/1	0 %	27 456,38 kr	6 864,08 kr
Vann etter areal	15%	157 m2	39.80	1/1	0 %	6 248,84 kr	1 562,19 kr
Avløp etter areal	15%	157 m2	45.26	1/1	0 %	7 106,45 kr	1 776,61 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	5 stk	146.00	1/1	0 %	730,00 kr	182,49 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	4 stk	299.00	1/1	0 %	1 196,00 kr	299,01 kr
					Sum	**42 737,67 kr**	**10 684,38 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 17.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Grøndahls vei 5A, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 31 626 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.05.1961
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8743/1960341.pdf
Delarealer	**Delareal** 221 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	1954213 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1954213)
Navn	HOSLE, østre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.07.1955
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8701/1954213.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 256 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 21 447 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 3 701 m^2 **Formål** Kjørevei

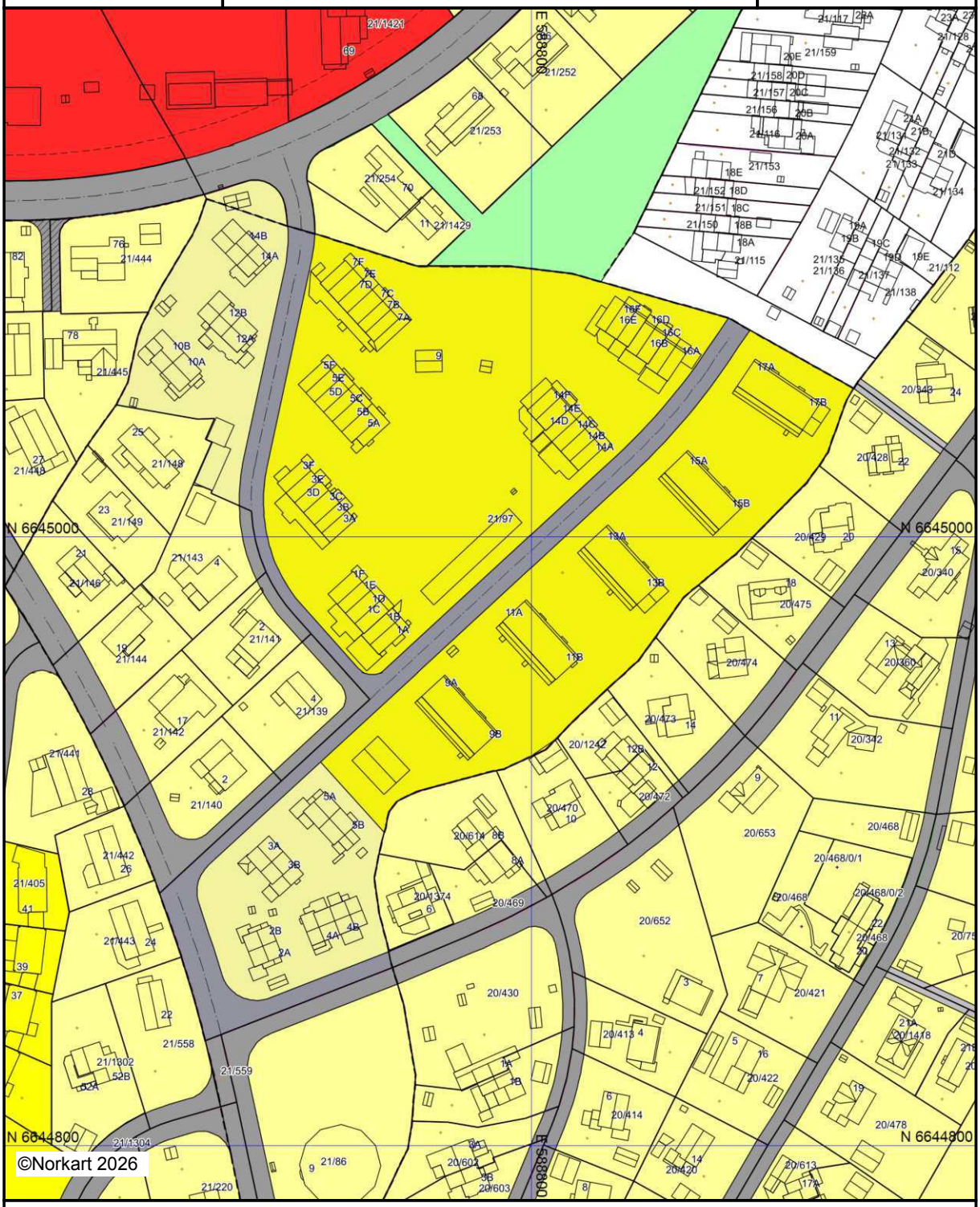
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/97/0/27
Adresse: Grøndahls vei 5A
Dato: 17.04.2026
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

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

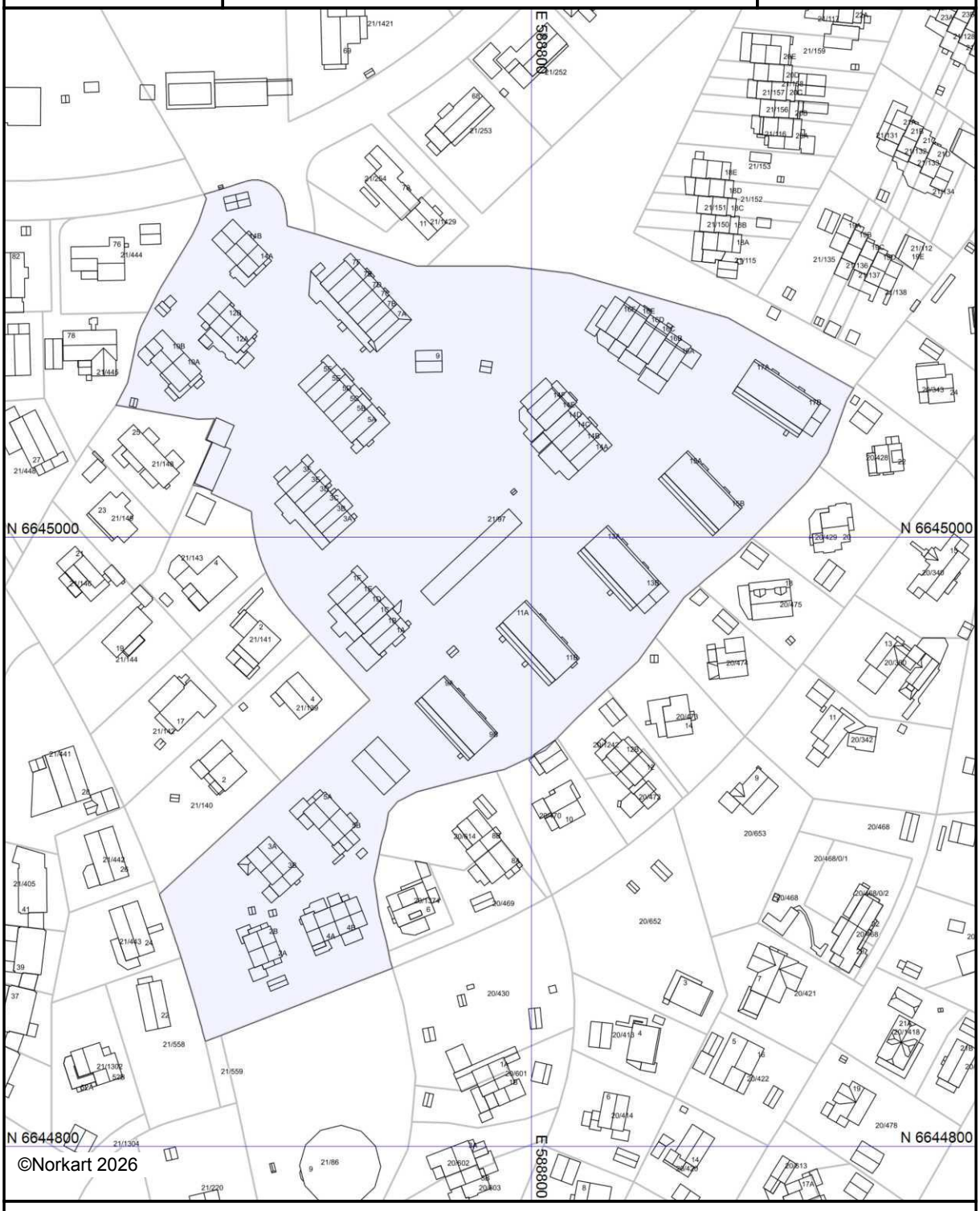
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/97/0/27
Adresse: Grøndahls vei 5A
Utskriftsdato: 17.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

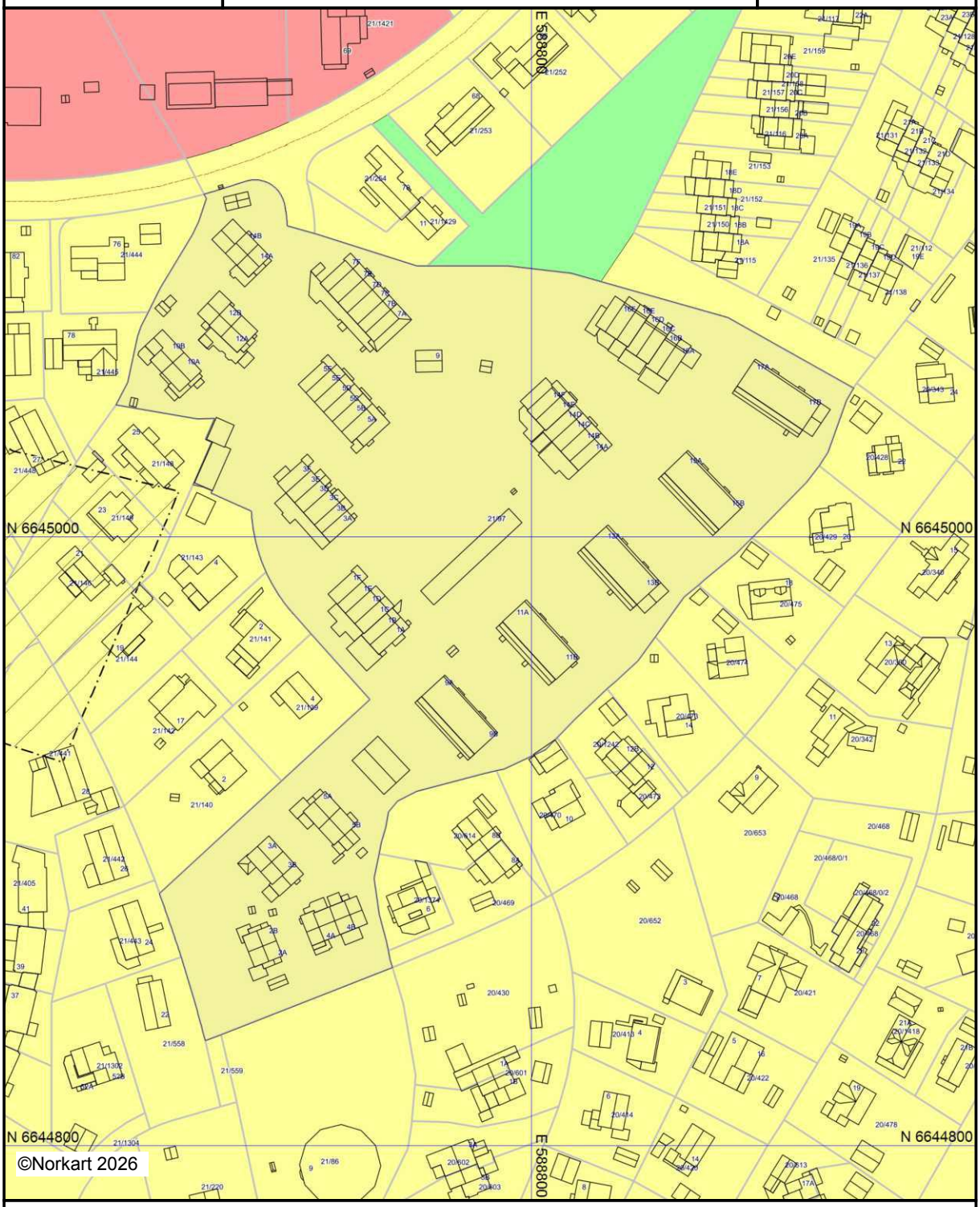
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/97/0/27
Adresse: Grøndahls vei 5A
Utskriftsdato: 17.04.2026
Målestokk: 1:2000

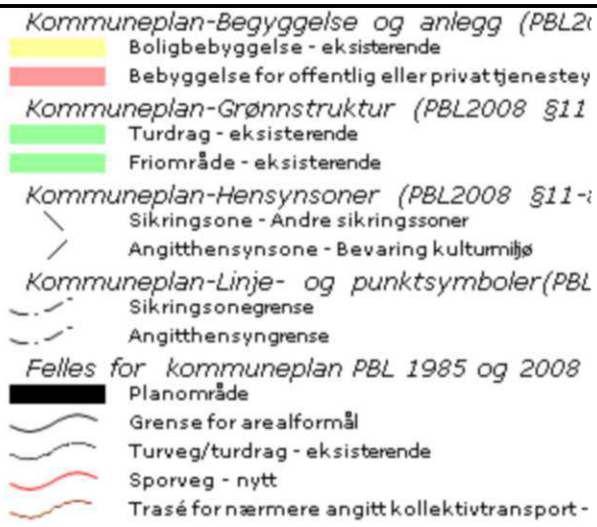
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



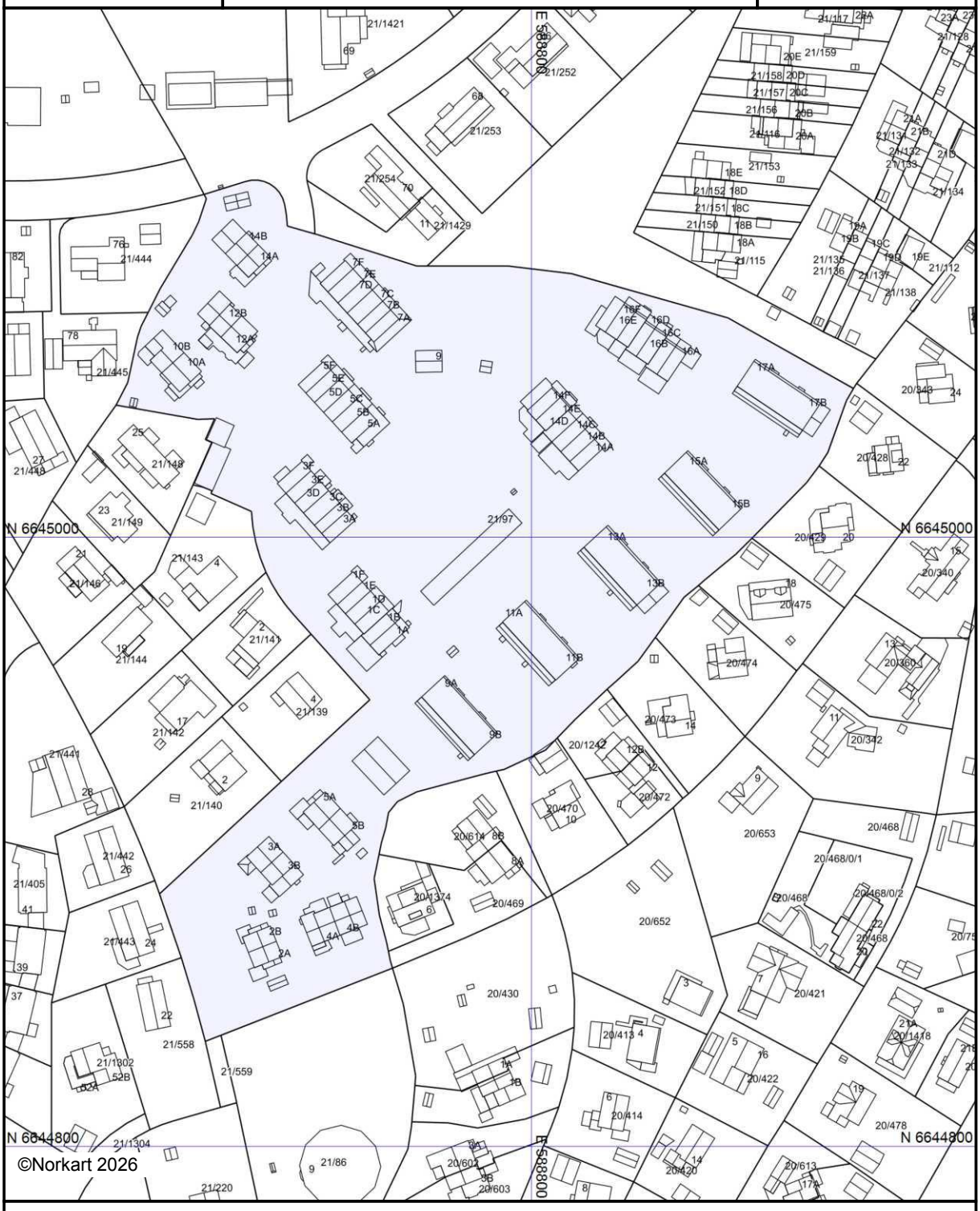
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/97/0/27
Adresse: Grøndahls vei 5A
Utskriftsdato: 17.04.2026
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

VAledninger

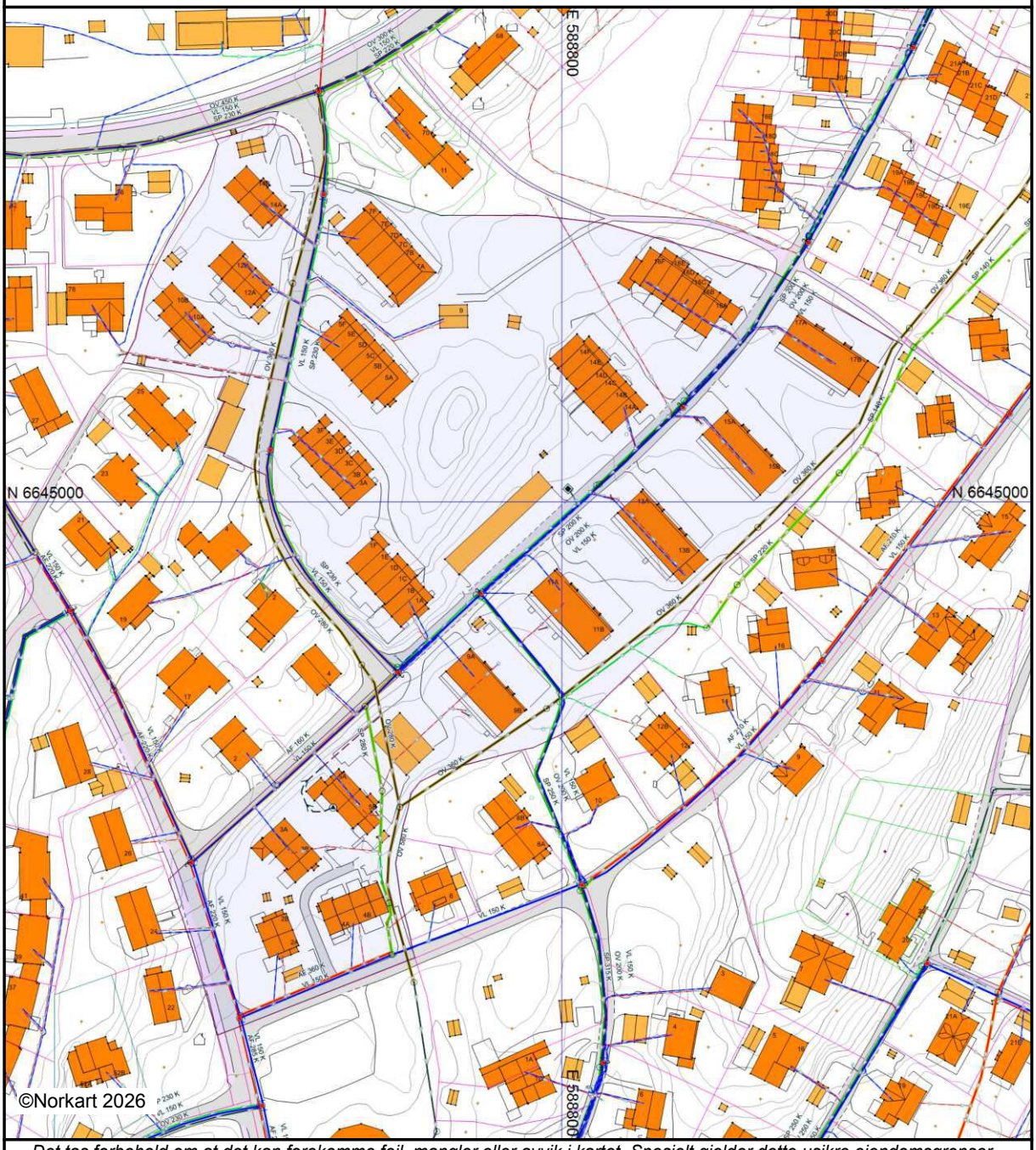
Eiendom: 21/97/0/27
Adresse: Grøndahls vei 5A
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



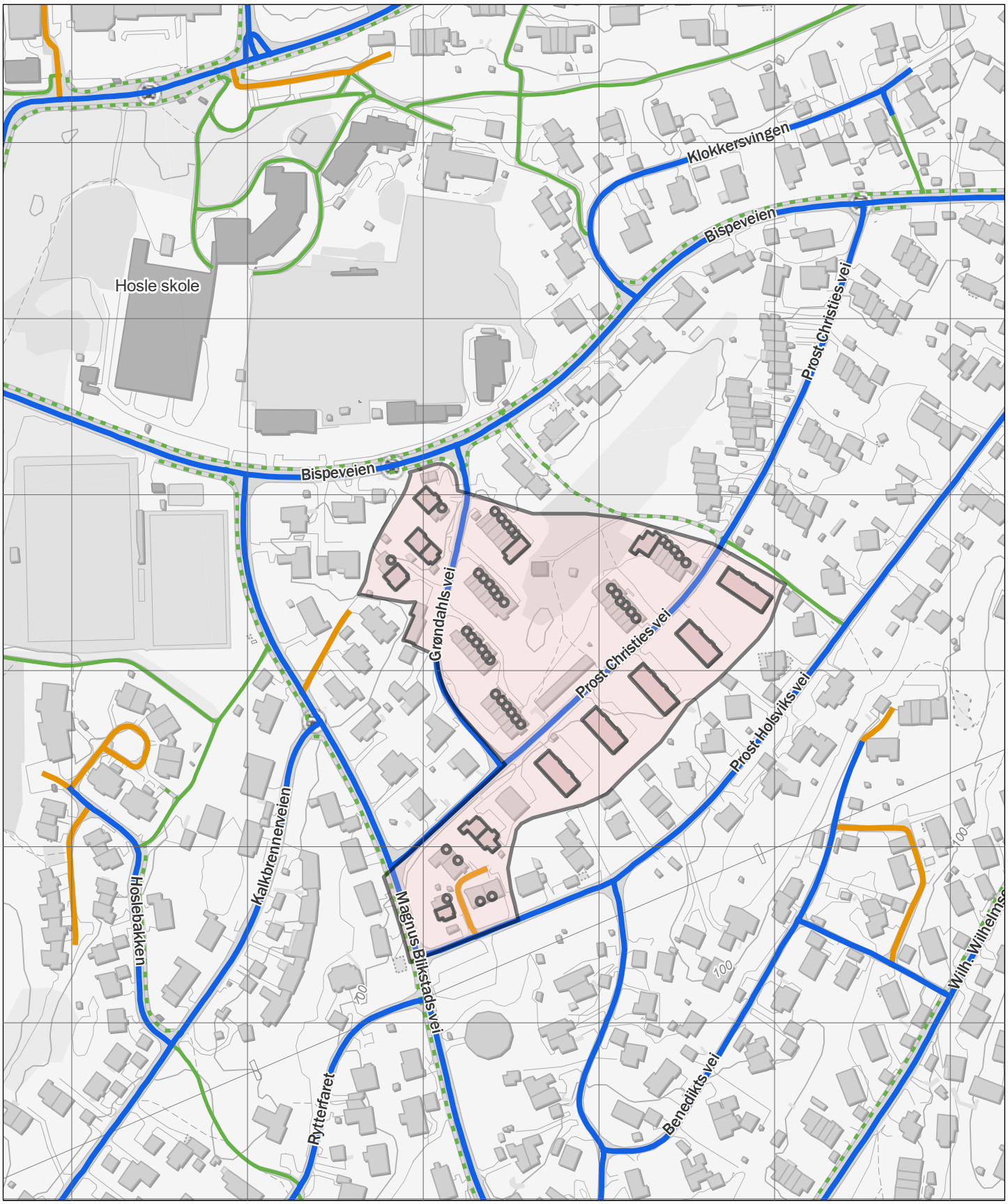
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/97/0/27
Adresse: Grøndahls vei 5A, 1362 HOSLE

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17/04/2026



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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 450-73

FERDIGATTEST

Adresse: Gröndahls vei 5 A

Gnr.: 21 Bnr.: 97 Tomt nr.: _____

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16.11.1977

Arbeidets art: Tilbygg til våningshus

Byggherre: Wilhelm Fredrik Vogt

Anmelder: Arkitekt Hakon Kinck

Ansvarshavende Byggmester Svein Myhre

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 21. november 1977.

For bygningssjefen

Steinar Hofseth

Steinar Hofseth
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

484-57. KE/M.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Tömmermester Th. Vik, Hosle Byggelag A/L.

Nepyunvn. 22, Kjelsås.

21 8 parsell R.5.

Hosle

9/4-58.

9. juni 1958.

K.E.

Grøndahls vei 3D

Nabolaget Eikeli/Hosle - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	4 min 0.4 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	16 min 1.5 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	16 min 1.1 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hosle skole Linje 140, 140E, 140N	2 min 0.2 km
Østerås Linje 2	19 min 1.6 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	10 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Hosle barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 0.5 km
Nadderudskogen bhg Nadderud (1-5 å. 38 barn	12 min 1.1 km
Barnehagenvår Hosletoppen (1-5 år) 108 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nadderud	7 min
Kiwi Hosle	8 min

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

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	5 min
Apotek 1 Hosle	8 min
Østerås Vinmonopol	5 min

SPORT

Hosle idrettsanlegg	4 min
Rytterfaret balløkke	6 min
Galla Trening	17 min
Østerås Treningssenter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

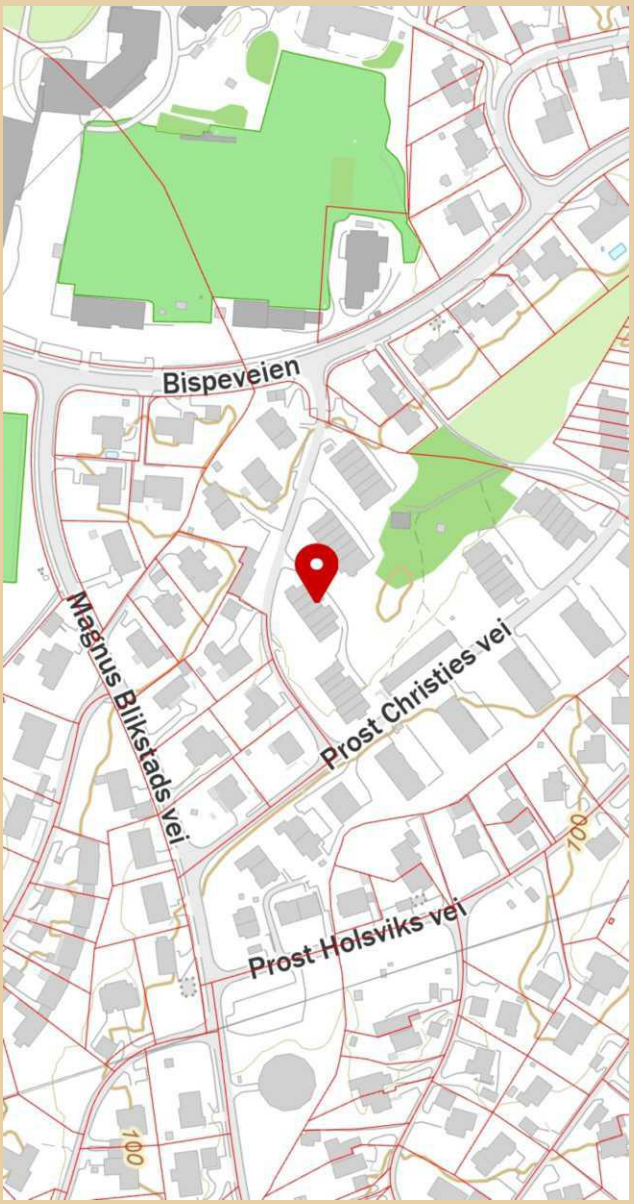
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

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:
Grøndahls vei 3 D, 1362 Hosle
Gnr. 21, Bnr. 97, Snr. 24, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260377

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum
Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen
Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 60 881
E-post: stian.holmen-jensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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