PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GRØNDAHLS VEI 5A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Rekkehus over 3 plan

Grøndahls vei 5 A, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 97, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26040 **Eiendomsverdi ref nr:** XZ1774

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

Enderekkehus over 3 plan med en gjennomgående normal standard og normalt vedlikeholdt.
Utgang fra spisestue til sydvestvendt terrasse.

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

2.etasje.

Flislagt baderom fra 2007.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Speil på vegg, lys i innredning.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rett svingdør, sluk i sonen og regnfallsdusj.

1.etasje.
HTH kjøkken med åpen løsning mot stue.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Noen sokkelskuffer.
Bambus benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Glassplate på vegg over benkeplate bak platetopp.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og et kjøleskap.
Komfyrvakt er installert.

Kjeller.
Flislagt bad/vaskerom fra 2019.
Baderomsinnredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i stål.
Speil på vegg over benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rett svingdør, sluk i sonen og skjult regnfallsdusj i himling.

Det medfølger en utv. bod. EL-billader utenfor bod.

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

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og opprinnelige byggetegninger.

1. etasje:
Det er etablert en større entré med tilhørende toalettrom.
Videre er vegger mellom kjøkken og stue fjernet for å oppnå en mer åpen planløsning.

Kjeller:
Tidligere bod og vaskerom er slått sammen til ett større bad/vaskerom.

Innredet rom i kjeller fremstår brukt som rom for varig opphold. Vindu er plassert høyt på vegg med over 1 m opp til underkant karm, noe som gjør rømningsmulighet begrenset. Lysinnslipp er også begrenset. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at rommet er godkjent til slik bruk, og forholdet bør avklares nærmere med kommunen.

Det bemerkes at topphengslet vindu som slår utover vurderes som mindre egnet som rømningsvei, da åpningen kan være vanskelig å benytte i en nødssituasjon.

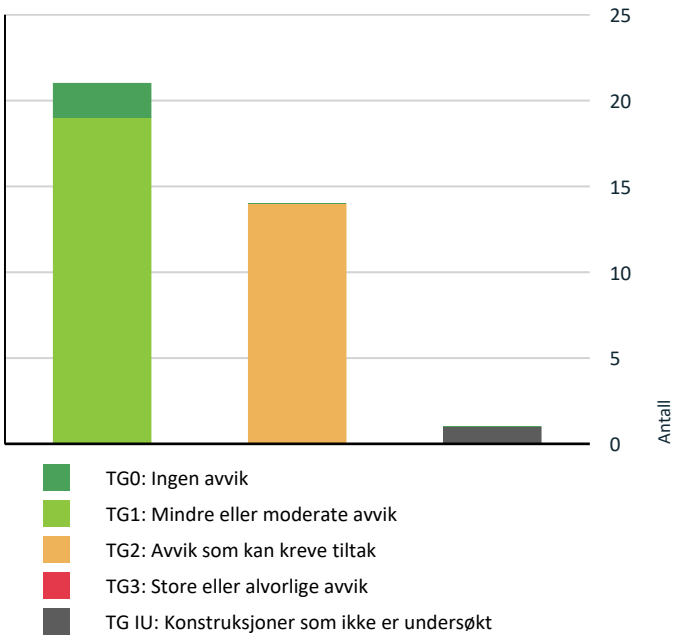
I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Ferdigattest på våningshus datert 09.04.1958.

Ferdigattest på tilbygg datert 21.11.1977.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører 2	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	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
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 3 PLAN



Byggeår
1960

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Rehabilitering	Betydlig modernisering av boligen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er ikke inspisert grunnet manglende sikker adkomst.
En inspeksjon ville medført arbeid i høyden uten tilfredsstillende sikring, og kan derfor ikke utføres på en forsvarlig måte innenfor gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Ved befaring var det ikke tilrettelagt for sikker adkomst til taket, og inspeksjonen er derfor begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå.
Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til takflaten, herunder ferdsel på tak eller løft av takstein, er ikke vurdert.

Det anbefales at taket vurderes nærmere av kvalifisert fagperson med nødvendig sikringsutstyr dersom det er behov for ytterligere avklaring.

Bygningen er del av sameie. Tak, fasader m.m. kan være felles ansvar. Vedlikeholdsansvar må avklares mot vedtekter.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Tiltak:
Regelmessig kontroll av taktekking og ventilasjon vil bidra til å bevare undertaket og forlenge levetiden.

Treverk som fortsatt er tørt, fast og uten tegn til råte, har imidlertid svært god holdbarhet og kan fungere tilfredsstillende i mange år.

Konsekvens:
Undertaket er eldre og viser normal aldring. Uten jevnlig overvåkning og vedlikehold kan det over tid medføre fuktopptak, lekkasjer og skader i taktro, isolasjon og tilhørende konstruksjoner.

Konsekvens:
Taktekking med papp har begrenset levetid og vil med økende alder få redusert tetthet. Dette øker risikoen for lekkasjer, fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Slitasje, sprekkdannelser og svekkede skjøter kan forekomme uten at dette nødvendigvis er synlig ved visuell kontroll.

Tiltak:
Taktekking bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. På bakgrunn av alder anbefales det å planlegge utskifting av taktekking. Ved utskifting bør også undertak og tilhørende detaljer kontrolleres og eventuelt utbedres.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Bygningen er del av sameie. Tak, fasader m.m. kan være felles ansvar. Vedlikeholdsansvar må avklares mot vedtekter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er etablert kummer ved øvrige nedløp i rekken. For aktuelt nedløp under skiferdekke var det ikke mulig å verifisere om det er etablert kum, da dette er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke kjeller i direkte tilknytning ved det ene nedløpet som ikke går i synlig kum.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens:
Manglende bortledning av vann fra taknedløp kan medføre oppfukting av grunnmur og terreng rundt bygningen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, eksempelvis via tilkobling til overvannssystem eller ved å føre vannet bort fra bygningen til egnet avrenning. Dette vil bidra til å redusere fuktbelastningen på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Bygningen er del av sameie. Tak, fasader m.m. kan være felles ansvar. Vedlikeholdsansvar må avklares mot vedtekter.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Konsekvens:
Råte i bordkledning medfører redusert beskyttelse mot vær og fukt, og kan over tid føre til videre nedbrytning av tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Skaden kan også utvikle seg og gi behov for mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Skadet bordkledning bør skiftes ut. Det anbefales samtidig å kontrollere bakliggende konstruksjon for eventuell følgeskade, samt sikre tilfredsstillende overflatebehandling og vedlikehold for å hindre videre utvikling.

Konsekvens:
Mangelfull lufting bak bordkledning kan føre til oppfukting av konstruksjonen og redusert uttørkingsevne. Dette øker risikoen for råte, soppdannelse og nedbrytning av både kledning og bakliggende materialer over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere eller forbedre lufting bak kledningen, eksempelvis ved å sikre tilstrekkelig luftespalte og åpninger for luftinntak og avtrekk. Ved eventuelle utbedringer bør også kledning og underliggende konstruksjon kontrolleres og skader utbedres.

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015, store vindu i karnap er glass skiftet ut i 2022.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Eldre vinduer.

Beskrivelse

2 stk små vinduer i karnap med trerammer og isolerglass ved karnap (sidevinduer).

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 35 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med sidefelt (glass) fra 2015.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

–

Dobbel terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse/markterrasse i trekonstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i treverk med liggende kledning.
Rekkverkshøyde målt til ca. 93 cm og 103 cm.
Det er montert skjermvegg på høyre side av terrassen.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Markise.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra entredør til bakkenivå.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på baderom, toalettrom og entre.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad, folie i entre, kjellerstue og bod i kjeller.

–

Vegger:
Flissatte vegger på baderom
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater i entre, toalettrom, kjøkken, stue og baderom.
Ellers malt panel

Downlights på bad/vaskerom, entre og kjøkken.

Takhøyden ble i gang (2.etg) målt til ca. 3.18 m. Skråtak i etasjen.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,34 m.
Takhøyden ble i kjellerstue målt til ca. 2,09 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

Tilstandsrapport

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 1 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».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Vurderingen bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, og rapporten legger til grunn at bjelkelaget er prosjektert og utført i samsvar med byggeskikk og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, herunder med hensyn til spennvidder og normale belastninger.
Etasjeskillere fremstår å ha sin tiltenkte funksjon uten registrerte konstruksjonsmessige avvik ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 26 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn for vedfyring i stue.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

–

Feieluke/sotluke plassert i kjellerstue.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at brannteknisk krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens:
Manglende ildfast plate under feieluke medfører økt risiko for brann ved at glør eller varm aske kan falle ut og komme i kontakt med brennbart materiale.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ildfast plate eller annet ubrennbart underlag foran og under feieluken i henhold til gjeldende krav, slik at brannsikkerheten ivaretas.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Det ble ikke observert unormale avvik på synlige overflater.

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

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Ny drenering på yttervegg i 2015.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

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.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene med delvis teppe for bedre komfort og skli sikring.
Tette opptrinn opp til 2.etasje, åpne inntrinn til kjeller.
Spilerekkverk i malt trevirke i kjeller og 2.etasje.
Glass vegg i 1.etasje.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

Det bemerkes en større åpning i trappen mot spisestuen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.
Glassdør mellom entre og spisestue,

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Innvendige dører 2

Beskrivelse

Baderomsdør i 2.etasje.
Glassdør mellom entre og spisestue.
Toalettrom dør.

Vurdering av avvik:

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

Glassdør er noe vanskelig og lukke og subber i terskel, samt at terskel er noe løs.
Toalettrom og baderoms dør (2.etg) har svelling i bunn av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Konsekvens:
Svelling i dørblad indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, herunder at døren blir treg å åpne og lukke eller ikke slutter tett. Over tid kan forholdet forverres og medføre behov for utskifting.

Tiltak:
Årsak til fuktpåvirkning bør avklares. Mindre skader kan utbedres ved justering og tørking, men ved mer omfattende svelling anbefales utskifting av dørbladet.

Konsekvens:
Dør som subber i terskel medfører redusert funksjon og økt slitasje på både dørblad og terskel. Dette kan over tid føre til ytterligere skader og dårligere lukking.

Tiltak:
Det anbefales å justere hengsler eller tilpasse dørblad/terskel slik at døren får fri bevegelse. Ved behov bør slitte komponenter utbedres eller skiftes.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2.etasje.

Tilstandsrapport

Hoved soverom - Skyvedørsgarderobe med speil/glatte fronter.

1.etasje.
Entre - Skyvedørsgarderobe med speil/glatte fronter.

Kjeller.
Bod - Hylle løsning.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2007 (i følge tidligere salgs oppgave).

–

Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt modernisering må påregnes på sikt. Eksakt tidspunkt kan være
vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

–

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 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Det er påvist oppsprukket silikonfuge i dusjsonen, samt at flis ved dør ikke er skjult under karmlist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

Konsekvens:
Oppsprukket silikonfuge i dusjsone kan medføre at vann trenger inn bak fliser og inn i konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader, mugg og nedbrytning over tid.

Tiltak:
Skadet fuge bør fjernes og erstattes med ny silikonfuge. Underlaget bør kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning før ny fuge etableres, slik at tilfredsstillende tetthet oppnås.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 12 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er montert dusjdør med tett skinne mot flis.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens:
Dusjløsning med tett skinne i bunn medfører at vann som kommer utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulv og økt risiko for fuktpåvirkning og skader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tiltak:
Det anbefales å tilpasse eller skifte dusjløsning slik at vann kan ledes fritt til sluk, eventuelt etablere løsning som sikrer avrenning fra hele våtromsgulvet. Forholdet bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
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.

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens:
Sluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Speil på vegg, lys i innredning.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rett svingdør, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Lokal utbedring må utføres.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

Konsekvens:
Svelling i baderomsinnredning indikerer fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid og videre nedbrytning av materialene over tid.

Tiltak:
Årsak til fuktpåvirkningen bør avklares. Skadet innredning anbefales utbedret eller skiftet ut for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens:
Riss i servant kan føre til redusert styrke og økt risiko for videre sprekkdannelse eller lekkasje. Skaden kan også gi hygieniske utfordringer ved at smuss og fukt samler seg i risset.

Tiltak:
Servanten bør vurderes skiftet ut. Mindre riss kan følges opp, men ved tegn til utvikling eller lekkasje anbefales utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.
Fuktstyrt.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soberom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Tilstandsrapport

Det ble i tillegg 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 gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/vaskerom fra 2019.

Det fremvist FDV på baderommet, Ringen Rørservice AS.

–

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/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 15 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.
Hjelpesluk ved innredning er plassert slik at det er registrert lokalt motfall mot dør. Fallforholdene gjør imidlertid at vann ledes videre mot sluk i dusjsonen.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone og ved baderoms innredning ved vask.
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.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter.

Tilstandsrapport

Heltre benkeplate med nedfelt kum i stål.
Speil på vegg over benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rett svingdør, sluk i sonen og skjult regnfallsdusj i himling.

–

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

Det påpekes at det er registrert noe svelling i benkeplate bak vaske kum som bør holdes under oppsyn.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

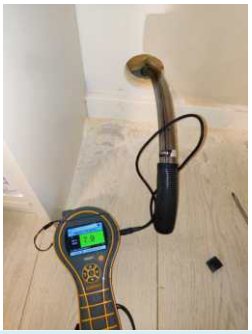
Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg 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 gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkken med åpen løsning mot stue.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Noen sokkelskuffer.
Bambus benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Glassplate på vegg over benkeplate bak platetopp.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og et kjøleskap.
Komfyrvakt er installert.

Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

–

Det anbefales å installere Water-guard (vannstopper) på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

–

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.

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

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut i kanal.

Tilstandsrapport

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

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

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulvflate og glatte, malte vegg/himlingsflater.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Veggmontert toalett.
Tilluft via spalte ved terskel.
Veggventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er påvist noe løst toalett sete.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad/vaskerom.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad/vaskerom (rom med sluk).

Eget fordelerskap på badet i 2.etasje med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.
–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.

Hovedstoppekran er plassert under innredning i skap på vaskerom/bad i kjeller.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

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.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert vegghengt varmepumpe i stue.
Innedel er plassert på vegg i stue, og utedel/motorenhet er lokalisert på yttervegg
Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kasse på bad/vaskerom.
Volum: 200 liter.
Produksjonsår: 2019.
Opplyst av eier. Merking av varmtvannsbereder er tilgjengelig ved fjerning av vaskemaskin og tørketrommel.

Berederen er av en type hvor komponenter kan skiftes ut separat, uten behov for utskifting av hele tanken.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

–

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

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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 plassert i entre.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
17 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 50 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Tilstandsrapport

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2019.
   Arbeider i forbindelse med bad/vaskerom. Utført av Rett Elektro AS.

   2015.
   Nytt el i bolig. Utført av Elektriker Gruppen AS

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja
   Vi hadde tilløp i sikringsskap aug 2023 etter trolig lynnedslag. Skaden ble utbedret og det ble montert nytt skap med nye sikringer.
   Utført av Boligelektrikeren.

Generelt om anlegget

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eiere i Grøndahlsvei 5 A-F utførte drenering i 2016 på hage siden og 2015 ved asfaltert vei ved inngangsparti.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet.
Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.
På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene.
Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig trapp.

Konsekvens:
Trappen tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav. Manglende håndløper gir redusert støtte og sikring ved bruk. Åpninger i opptrinn og for store mellomrom mellom spiler kan medføre økt fall- og klemskaderisiko, særlig for barn. Forholdet representerer en økt sikkerhetsmessig risiko ved daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å oppgradere trappen slik at den får håndløper, tilstrekkelig rekkverkshøyde og mindre åpninger i henhold til gjeldende krav i TEK. Tiltak kan ofte utføres ved ettermontering eller justering av eksisterende rekkverk, uten full ombygging av trappen.

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

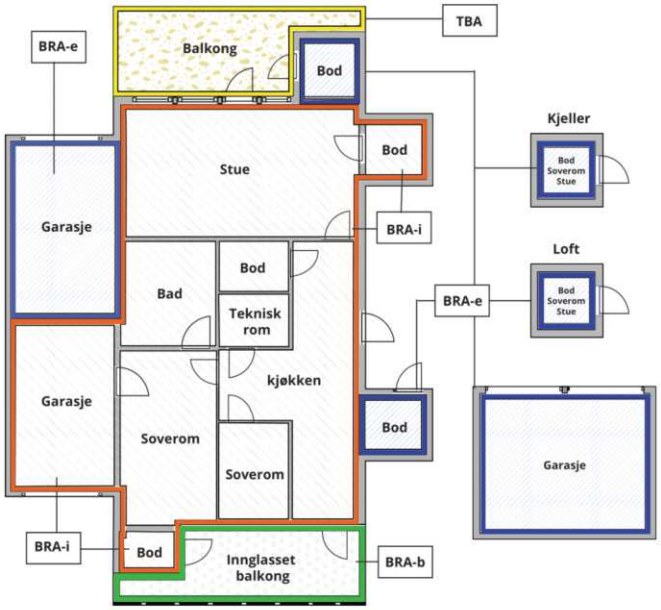
Hva er måleverdig areal?

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	85	3		88	35
Kjeller	39			39	
SUM	**168**	**3**			**35**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	3 soverom, bad, gang		
1.Etasje	Toalettrom, entré, stue, spisestue, kjøkken	Bod	
Kjeller	Bod, bad/vaskerom, innredet rom, gang		

Kommentar

Loft.
Loftsluke med adkomst gjennom luke i vegg over hoved soverom med et gulv areal på ca.12 m², grunnet skråtak er arealet ikke målerverdig.

2.etasje.
Bad, gang og 3 soverom.

1.etasje.
Entre, toalettrom, spisestue, kjøkken med åpen løsning mot stue.
Utgang fra spisestue til sydvestvendt på ca. 35 m².

Utv. bod på ca. 3,2 m².

Kjeller.
Gang, bad/vaskerom, bod og innredet rom

Parkering utenfor bolig med EL-bil lader.

_

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:

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og opprinnelige byggetegninger.

1. etasje:
Det er etablert en større entré med tilhørende toalettrom. Videre er vegger mellom kjøkken og stue fjernet for å oppnå en mer åpen planløsning.

Kjeller:
Tidligere bod og vaskerom er slått sammen til ett større bad/vaskerom.

Innredet rom i kjeller fremstår brukt som rom for varig opphold. Vindu er plassert høyt på vegg med over 1 m opp til underkant karm, noe som gjør rømningsmulighet begrenset. Lysinnslipp er også begrenset. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at rommet er godkjent til slik bruk, og forholdet bør avklares nærmere med kommunen.

Det bemerkes at topphengslet vindu som slår utover vurderes som mindre egnet som rømningsvei, da åpningen kan være vanskelig å benytte i en nødssituasjon.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Ferdigattest på våningshus datert 09.04.1958.

Ferdigattest på tilbygg datert 21.11.1977.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023.
Nytt sikringsskap. Utført av Boligelektrikeren

2022.
Byttet glass i største vindu i karnap.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Eivind Sæther Asphaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	97		27	31626.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Grøndahls vei 5 A

Hjemmelshaver
Asphaug Eivind Sæther, Asphaug Marit Sæther

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	OBOS Eiendomsforvaltning AS	875443852

Felles formue
Kr. 40 985 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 26 247 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Hosle i Bærum kommune. Området er hovedsakelig bebygget med eneboliger og småhusbebyggelse, og fremstår som rolig og barnevennlig. Det er kort avstand til barnehager, skoler og dagligvarehandel, samt gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende tur- og friområder. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i området med bussforbindelser mot Bekkestua og Oslo, og det er ellers gode tilknytningsmuligheter til overordnet veinett. Beliggenheten gir en god kombinasjon av skjermede omgivelser og nærhet til sentrale servicetilbud.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 342,- pr. måned (kr. 52 104,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260183
Addresse	Grøndahls vei 5A		
Postnr.	1362	Sted	HOSLE
Selgers navn	Marit Asphaug		
Selgers navn	Eivind Sæther		

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?

aug 2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden nov 2015

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If (via sameiet)

Polise/avtalenr.:

3164627

Våtrom

Initialer selger:
M A
E S

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:

Vaskerom / bad i kjeller ble bygd av Ringen Rørservice AS høsten 2019.

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:

FDV-skjema og kontrollskjema

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering og oppbygging av nytt bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I forbindelse med renoveringen.

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:

Varmekabler i gulv ifm. renoveringen, samt nye kurser og kontakter.

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

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:

Tilbakeslag i kjeller. Videoinspeksjon i 25 avdekket feil på grenrør fra 5B til felles rørledning. Utbedres våren 2026 og dekkes av 5B. Hele rekka hadde også tilbakeslag fra kommunalt nett i 19, senere utbedret av kommunen og montert tilbakeslagsventil.

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:

Etablering av toalett i første etasje, 2015. Arbeid i forbindelse med montering av kjøkken i 2015. Etablering av bad og vaskerom i kjeller 2019

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:

Toalett og kjøkken 2015 utført av ERA Nordisk bygg og vedlikehold ASBad 2019 utført av Ringen Rørservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Videoinspeksjon 2025. Se pkt 7.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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 faglært, og av hvem:

Vinduer og ytterdør i 2015 (Era Nordisk Interbygg)Balkongdør 2017 (Thomas K. Giamonti i "Et godt liv & En trygg framtid AS")Vindu i karnap 2022 (Glassmester1)Terrasse og uteområde 2017 Thomas K. Giamonti i Et godt liv & En trygg framtid AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se over

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Drenering av hageområde mot GV3, samt under terrassedelen mot kollen.

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:

Bilder

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?

Kjeller ble totalrenovert høsten 2019.

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

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

Det ble isolert mot vegg og lagt gulv og veggplater på kryploft våren 2017.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Thomas K. Giamonti i Et godt liv & En trygg framtid AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektrisk oppgradering i forbindelse med renovasjon i 2015. Gjennomført av Elektriker Gruppen ASMontert elbillader 2020 (Mer Elektro, v/Tommy Kragseth Hansen)Byttet sikringsskap i 2023 etter lyn-nedslag (Boligelektrikeren)

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 m.m

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

Av hvem?:

Rejlers Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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:

Påbygg trolig satt opp rundt 1980.

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?:

60-100 (se vedlegg)

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 29.04.2026

Signert av *Marit Asphaug*

Signert av *Eivind Sæther*

Initialer selger:
M A
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GRØNDAHLS VEI 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 10.06.2025

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 5 A, 1362 HOSLE

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 21 BNR 97 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle sør 20

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	66 092
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	174 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					31,6 daa	
Byggeår					1960	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lønnåsen 25 A 205 m² 1971	656 m²	4 sov		19.05.2025	13 750 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**66 341**
2	Øygardveien 87 163 m² 1950	412 m²	3 sov		19.08.2024	11 650 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**68 712**
3	Prost Christies vei 18 E 159 m² 1960	573 m²	3 sov		10.04.2024	11 500 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**75 472**
4	Bankveien 9 A 154 m² 1960	52 m²	4 sov		11.10.2023	10 950 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**68 831**
5	Lønnåsen 35 C 150 m² 1971	123 m²	3 sov		18.03.2025	9 750 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**68 333**

Stort og innholdsrikt enderekkehus over tre plan. Boligen holder en gjennomgående god standard.
Grenser mot grøntområder, og har umiddelbar nærhet til skoler og idrettsplasser.
Boligen består i dag av:
1.etg. med entrè/gang, wc, kjøkken, spisestue og stue.
2.etg. med tre soverom og bad.
Kjeller med kjellerstue, bad/vaskerom og bod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.07.2015	12.08.2015	28.09.2015	6 350 000	6 580 000	0	6 580 000	
14.07.2008		14.07.2008	-	2 200 000	-	2 200 000	2

2 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



Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Rekkehus solgt i 1362 HOSLE siste 6 mnd

10
rekkehus solgt

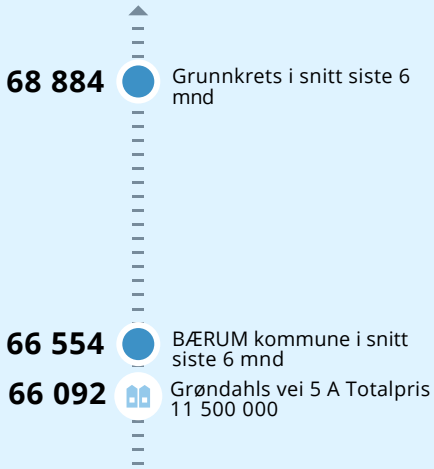


Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Grøndahls vei 5A, 1362 HOSLE**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286156**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18559056**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **97**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **174,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **195,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 947 kWh**

Grøndahls vei 5A, 1362 HOSLE

Detaljering

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

Grøndahls vei 5A, 1362 HOSLE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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.

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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

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: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Deres ref.: 7260183 . Vår ref.: 5600-1-27 Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hosle Sameie
Organisasjonsnr:	875443852
Seksjonseier:	Asphaug, Eivind Sæther
Medeier:	Asphaug, Marit Sæther
Leilighetsnummer:	27
Adresse:	Grøndahls Vei 5 A, 1362 HOSLE
Seksjonsnummer:	27
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:	6,80%
Restsaldo	1 997 316,00
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: 4 342,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bygn.fond	400,00	
Differanse felleskostnader	341,00	
Bredbånd	299,00	
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:	2 124,-
Annen formue:	40 985,-
Gjeld:	26 247,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208696947
Restsaldo:	25 944,06
Kapitalkostnader:	445,63
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 25 944,05,-, 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 Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

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/Lillian Krogh, e-post: lilliankroghmobil@gmail.com
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

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.

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 ----------

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I HOSLE SAMEIE

Møtedato: 24.06.2025
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: ØHIL klubbhus, Bispeveien 69, Hosle

Til stede: 18 seksjonseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 26 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Lillian Krogh.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Ida Nilsson foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Valg av revisor**
   Saksframstilling:
   Dagens revisor KPMG ønskes byttet til ny revisor som har et samarbeid med OBOS. Dette vil gjøre samarbeidet med revidering smidig og kostnadsmessig positivt for Hosle Sameie.

   Styrets innstilling:
   Styret mener Hosle Sameie bør velge revisor underordnet OBOS.

Forslag til vedtak:
Hosle Sameie vedtar å bytte til EY (Ernst & Young)

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Vedtatt.

---

7. **Fastsettelse av honorarer**
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200.000,-.

Styrets innstilling:
Styret har gjennom siste styreperiode hatt mange ekstra møter og oppgaver i forbindelse med overgang til ny forretningsfører. Dette var ikke forventet å komme og har resultert i en større mengde merarbeid.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse beholdes til 200.000,-.

Man gikk til avstemming, som ga 2 stemmer imot.

Vedtak: Vedtatt.

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått Lillian Krogh.

Vedtak: Valgt.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått Even Fossum, Ida Nilsson.
Som styremedlem for 1 år, ble foreslått Anne Blakseth Nordby.

Vedtak: Valgt.

C Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått Hege Fantoft Andreassen og Erik Trosby.

Vedtak: Valgt.

D Som representanter til valgkomité for 1 år, ble foreslått Nora Nygaard og Liv G. Kirkemo.

Vedtak: Valgt.

---

9. **Fordeling av felleskostnader**
Saksframstilling:
Styret har blitt gjort oppmerksom på at felleskostnadene over tid har endret seg bort fra tinglyst sameiebrøk for de forskjellige seksjonene. Dette medfører at 2- og 6-manns boliger per dags dato betaler for lite, mens 8-mannsboligene hhv 2/3 roms betaler for mye.

Styrets innstilling:
Felleskostnadene bør derfor justeres i henhold til tinglyst sameiebrøk slik det står oppført i vedtektene, og i henhold til eierseksjonsloven §29.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at felleskostnader justeres i henhold til tinglyst sameiebrøk (se vedlagt utregning).

Fremkom benkeforslag om å stryke parentesen (se vedlagt utregning).

Man gikk til avstemming over forslaget inkludert benkeforslaget, som fikk 3 stemmer imot og 23 stemmer for.

Vedtak: Vedtatt.

---

10. Endring av vedtekter

Saksframstilling:
Våre vedtekter hadde behov for noen mindre justeringer som henvisninger, språket og andre mindre justeringer. Den viktigste endringen er et eget punkt vedrørende Elbillading i sameiet. Vedtektene har vært hos jurist for gjennomgang. Styret har også hatt Teamsmøte med juristen for detaljer.

Styrets innstilling:
Styret er av den oppfatning at det var på tid å få inn et eget punkt vedrørende El bil lading.

Forslag til vedtak:
Styret er av den oppfatning at det var på tid å få inn et eget punkt vedrørende El bil lading.

Ble kommentert at det bør presiseres at vedtak ikke har tilbakevendende kraft.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Vedtatt.

---

11. Røyking på terrasser – forslagsstiller: Anne B. Nordby

Saksframstilling:
Ønsker at sameiet vurderer å innføre felles retningslinjer for røyking på terrasser og uteplasser. Bakgrunnen er at røyk fra én terrasse lett kan spre seg til naboene, spesielt i bygg med overbygde uteplasser og tett bebyggelse. Røyken trekker også lett inn i andre leiligheter når vinduer eller verandadører står åpne, noe som kan være sjenerende for dem som ønsker å lufte eller oppholde seg inne med frisk luft.
For personer med astma eller andre luftveisplager kan dette være mer enn bare en ulempe – det kan ha direkte innvirkning på helsen. Derfor mener jeg det er viktig at vi ser på muligheter for felles retningslinjer som tar hensyn til alle beboeres behov

Forslag til vedtak:
Jeg foreslår at sameiet vedtar følgende retningslinjer for røyking på terrasser og uteområder iht. naboloven (grannelova) § 2 • Røyking bør unngås dersom det er til sjenanse for naboene. • Det skal vises særskilt hensyn i sommersesongen når mange lufter eller bruker terrassen. • Røyking i nærheten av åpne vinduer/dører hos naboer bør unngås. • Røyking helt forbudt eller innenfor gitte tidspunkter f.eks. ikke før kl.8 eller etter kl.22. Styret oppfordres til å følge opp vedtaket og vurdere hvordan retningslinjene best kan kommuniseres og eventuelt justeres etter behov.

Styrets innstilling:
Styret foreslår å ta dette inn i Ordensreglene, ved å vedta minst mulig sjenanse for naboer.

Man gikk til avstemming over styrets innstilling, som ga enstemmighet.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

12. Kutte ut godtgjørelse huskontakter – forslagsstiller: Kristofer Marius Hansson
Saksframstilling:
Noen huskontakter (ikke alle) får godtgjørelse for å være huskontakt. Dette er unødvendig. Om ikke annet burde det være de de er huskontakter for som betaler dette, og ikke sameiet/oss andre.

Styrets innstilling:
Styret innstiller til å videreføre dagens ordning.

Forslag til vedtak:
Fjerne godtgjørelse til huskontakter. Alternativt må alle huskontakter få godtgjørelse.

Man gikk til avstemming, som ga 3 stemmer for og 23 stemmer imot.

Vedtak: Forslaget falt.

---

13. Lavere godtgjørelse til styret - forslagsstiller: Kristofer Marius Hansson
Saksframstilling:
Rett og slett fordi jeg helt ærlig mener de ikke fortjener den godtgjørelsen de har pr i dag når de ikke en gang klarer å utføre det de har lovet (innsyn i sak), og ikke engang responderer på e-post.
Jevnlige e-poster/påminnelser vedr innsyn, samt e-post vedr observasjon av rotte m/rottehull. Kun fordi jeg var hjemme at fellen/åtestasjon fra Pelia havnet korrekt sted (da jeg plutselig så dem utenfor her.
Tidligere ble godtgjørelsen økt ganske mye da det var store saker som krevde mye arbeid (graving for strøm, elbil ladere o l. Dette var da ment å være midlertidig.

Forslag til vedtak:
Halvere godtgjørelsen til styret.

Styrets innstilling:
Styret innstiller til å videreføre dagens ordning.

Forslaget utgår som følge av vedtak i sak 7.

Vedtak: Forslaget utgår.

Møtet ble hevet kl. 20.30 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Ida Nilsson /s/
protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Adresse:**	**Valgt for:**
Leder	Lillian Krogh	Prost Christies vei 15 B	2025-2026
Styremedlem	Fredrik, Oterholt	Prost Christies vei 14 A	2024-2026
Styremedlem	Even Fossum	Prost Christies vei 14 D	2025-2027
Styremedlem	Ida Nilsson	Prost Christies vei 14 C	2025-2027
Styremedlem	Anne Blakseth Nordby	Prost Christies vei 11 A	2025-2026
Varamedlem	Erik Trosby	Prost Holsviks vei 2 A	2025-2026
Varamedlem	Hege Fantoft Andreassen	Grøndahls vei 1 C	2025-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
24. juni 2025 kl. 19:00, Øhil klubbhus - Salen i 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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av revisor
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Fordeling av felleskostnader
10. Endring av vedtekter
11. Forslag til sak: Røyking på terrasser
12. Kutte ut godtgjørelse, huskontakter
13. Lavere godtgjørelse til styret.

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
Terje Sørhus er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Terje Sørhus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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%)

a) Godkjenning årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning 2024.pdf
2. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens revisor KPMG ønskes byttet til ny revisor som har et samarbeid med Obos. Dette vil gjøre samarbeidet med revidering smidig og kostnadsmessig positivt for Hosle Sameie.

Styrets innstilling

Styret mener Hosle Sameie bør velge revisor underordnet Obos.

Forslag til vedtak

Hosle Sameie vedtar å bytte til EY (Ernst & Young)

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås til kr 200.000.

Styrets innstilling

Styret har gjennom siste styreperiode hatt mange ekstra møter og oppgaver i forbindelse med overgang til ny forretningsfører. Dette var ikke forventet å komme og har resultert i en større mengde merarbeid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse beholdes til 200.000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Hosle Sameie har valgkomite som har klarert kandidater til nytt styre.

Roller og kandidater

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

- Lillian Krogh

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Fossum

  Rykker opp som styremedlem fra varamedlem i forrige periode. Even er kunnskapsrik, engasjert og vil bli et velfungerende styremedlem.
- Ida Nilsson

  Ida kjenner sameiet og har sittet i styret tidligere. Et godt valg!
- N N

  Her mangler styret 1 representant så fint om noen kan melde seg før årsmøtet

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

- Hege Fantoft

  Hege er meget godt kjent i sameiet og har sittet i styret tidligere.
  Et godt valg.

Sak 9

Fordeling av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har blitt gjort oppmerksom på at felleskostnadene over tid har endret seg bort fra tinglyst sameiebrøk for de forskjellig seksjonene. Dette medfører at 2 og 6 manns boliger per dags dato betaler for lite, mens 8 mannsboligene hhv 2/3 roms betaler for mye.

Styrets innstilling

Felleskostnadene bør derfor justeres i henhold til tinglyst sameiebrøk slik det står oppført i vedtektene, og i henhold til eierseksjonsloven §29.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at felleskostnader justeres i henhold til tinglyst sameiebrøk (se vedlagt utregning).

Vedlegg

3. Fordeling av fellesutgifter.png

Sak 10

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Våre vedtekter hadde behov for noen mindre justeringer som henvisninger, språket og andre mindre justeringer. Den viktigste endringen er et eget punkt vedrørende El bil lading i Sameiet. Vedtektene har vært hos jurist for gjennomgang. Styret har også hatt teamsmøte med juristen for detaljer.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at det var på tid å få inn et eget punkt vedrørende El bil lading.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar nye vedtekter inkludert Elbil lading.

Vedlegg

4. Vedtekter for Hosle Sameie - v2025.pdf

5. Vedtekter Hosle Sameie v2017 vs v2025.pdf

Sak 11

Forslag til sak: Røyking på terrasser

Forslag fremmet av:
Anne Blakseth Nordby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at sameiet vurderer å innføre felles retningslinjer for røyking på terrasser og uteplasser. Bakgrunnen er at røyk fra én terrasse lett kan spre seg til naboene, spesielt i bygg med overbygde uteplasser og tett bebyggelse. Røyken trekker også lett inn i andre leiligheter når vinduer eller verandadører står åpne, noe som kan være sjenerende for dem som ønsker å lufte eller oppholde seg inne med frisk luft.

For personer med astma eller andre luftveisplager kan dette være mer enn bare en ulempe – det kan ha direkte innvirkning på helsen. Derfor mener jeg det er viktig at vi ser på muligheter for felles retningslinjer som tar hensyn til alle beboeres behov.

Styrets innstilling
Styret foreslår å ta dette inn i Ordensreglene ved å vedta minst mulig sjenanse for naboer.

Forslag til vedtak
Jeg foreslår at sameiet vedtar følgende retningslinjer for røyking på terrasser og uteområder iht naboloven (grannelova) § 2

- Røyking bør unngås dersom det er til sjenanse for naboene.
- Det skal vises særskilt hensyn i sommersesongen når mange lufter eller bruker terrassen.
- Røyking i nærheten av åpne vinduer/dører hos naboer bør unngås.
- Røyking helt forbudt eller innenfor gitte tidspunkter f.eks. ikke før kl.8 eller etter kl.22.

Styret oppfordres til å følge opp vedtaket og vurdere hvordan retningslinjene best kan kommuniseres og eventuelt justeres etter behov.

Sak 12

Kutte ut godtgjørelse, huskontakter

Forslag fremmet av:
Kristoffer Marius Hansson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Noen huskontakter (ikke alle) får godtgjørelse for å være huskontakt. Dette er unødvendig. Om ikke annet burde det være de de er huskontakter for som betaler dette, og ikke sameiet/oss andre.

Forslag til vedtak

Fjerne godtgjørelse til huskontakter. Alternativt må alle huskontakter få godtgjørelse.

Sak 13

Lavere godtgjørelse til styret.

Forslag fremmet av:
Kristoffer Marius Hansson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rett og slett fordi jeg helt ærlig mener de ikke fortjener den godtgjørelsen de har pr idag når de ikke en gang klarer å utføre det de har lovet (innsyn i sak), og ikke engang responderer på e-post.

Jevnlige e-poster/påminnelser vedr innsyn, samt e-post vedr observasjon av rotte m/rottehull. Kun fordi jeg var hjemme at fellen/åtestasjon fra Pelia havnet korrekt sted (da jeg plutselig så dem utenfor her.

Tidligere ble godtgjørelsen økt ganske mye da det var store saker som krevde mye arbeid (graving for strøm, elbil ladere o l. Dette var da ment å være midlertidig.

Styrets innstilling

Styret innstiller til å videreføre dagens ordning.

Forslag til vedtak

Halvere godtgjørelsen til styret.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har gjennom året avholdt 10 styremøter, budsjettmøte og regnskapsmøte. I tillegg har gruppemøter blitt avholdt i forbindelse med enkeltsaker. Styret har etter styremøter informert sameiere gjennom nyhetsbrev. Styret har en chat på messenger hvor vi kommuniserer mellom styremøter og deler saker og informasjon som er kortfattet. For øvrig foregår også en del på mail.

Sommer 24 ble det kjent at Boalliansen skulle fusjoneres med Usbl. Styret måtte ta en beslutning på om Usbl var ønsket forvalter for Hosle Sameie. Det ble avholdt teamsmøter både med Usbl og Obos for å se på nettverksplattformer og de beste løsninger for kommunikasjon styret og sameiere.

Valget falt på Obos og vi håper det blir bra!

I den forbindelse har dette selvfølgelig skapt en del merarbeid for styret. Det har vært noe mangelfull overlevering av dokumentasjon fra Boa slik at en del oppgaver ar tatt noe tid.

Andre oppgaver styret har hatt gjennom året er HMS, endring av fellesavtalen med Telenor Tv/bredbånd samt vedtekter og forespørsler fra Sameiere. Noe av dette har krevet juridisk bistand for å rettferdiggjøre de avgjørelser, som er tatt og det som vil møte ethvert styre fremover.

Vi har utført trefelling av noen trær på områder bak garasjer i PCV samt et tre i parken. Disse ble av arborist bekreftet dødt.

Årets fellesdugnad ble gjennomført med en god dugnadsånd av flere sameiere. Det er en fin dag for sosial kontakt med naboer og som alltid avsluttes med grilling, kake og is.

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Hosle Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hosle Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

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

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: XR3HO-523A1-D7PT7-7AU5T-04U4E-PQWZY

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XR3HO-523A1-D7PT7-7AU5T-04U4E-PQWZY

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-13 15:08:22 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XR3HO-523A1-D7PT7-7AU5T-04U4E-PQWZY

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.

Årsregnskap 2024
Hosle Sameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 875 443 852

RESULTATREGNSKAP

Hosle Sameie

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	**3 657 680**	**3 275 400**	**3 015 520**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		3 015 649	2 622 581	3 015 520
Bygningsfond		432 022	432 069	0
Tillegg bygningsfond		181 207	192 000	0
Strøm fellesareal		28 803	28 750	0
Andre inntekter	2	**-11 467**	**66 826**	**70 000**
Strøm Grv 9		-11 526	0	12 000
Annen driftsrelatert inntekt		0	22 826	12 000
Festeavgift garasjer		59	11 000	11 000
Garasjeanlegg elbil		0	33 000	35 000
Sum driftsinntekter		**3 646 213**	**3 342 226**	**3 085 520**
Lønn og personalkostnader	3	**243 662**	**245 977**	**247 068**
Lønn til ansatte		12 100	12 100	13 200
Feriepenger		1 452	1 452	1 584
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse		0	1 100	0
Arbeidsgiveravgift		29 905	30 061	30 061
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		205	205	223
Gaver til ansatte		0	1 059	2 000
Avskrivning av driftsmidler og	4	**195 300**	**195 300**	**0**
Avskrivning på transportmidler, mas		195 300	195 300	0
Driftskostnader	3	**2 340 105**	**2 225 875**	**2 228 900**
Elektrisitet		17 033	7 831	16 000
Elektrisitet el-biler		10 893	20 478	0
Leie lokale		0	0	2 000
Renovasjonsavgift		180 014	324 855	374 000
Vann- og avløpsavgift		822 019	553 582	637 000
Feieavgift		19 011	19 035	20 000
Skadedyrarbeid		25 624	18 837	30 000
Honorar revisjon		19 875	18 475	20 000
Forretningsførerhonorar		145 317	96 326	132 000
Honorar for økonomisk rådgivning		0	42 410	10 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		0	0	20 000
Internett / TV		422 294	257 052	185 000
sms		108	0	0
Internett		0	262 993	180 000
Porto		263	0	0
Velferdskostnader		4 364	1 764	5 000
Kontingenter		3 100	2 900	2 900
Forsikring		667 723	586 713	579 000
Styremøter		4 218	6 365	6 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		4 197	9 788	5 000
Øres avrunding		-73	-152	0
Bank- og kortgebyr		4 913	4 748	5 000
Annen kostnad		-10 789	-8 125	0
Reparasjon og vedlikehold	5	**142 043**	**296 591**	**155 000**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		8 082	170 826	100 000
Drift/vedlikehold elektro		69 782	0	10 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		40 346	19 679	0
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		0	0	25 000
Egenandel forsikring		20 000	78 000	20 000
Kostnader dugnader		3 833	1 654	0
Bygningsfond		0	26 432	0
Sum driftskostnader		**2 921 110**	**2 963 743**	**2 630 968**
Driftsresultat		**725 103**	**378 483**	**454 552**

RESULTATREGNSKAP

Hosle Sameie

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt	6	**89 806**	**61 212**	**80 000**
Annen renteinntekt		89 806	0	0
Annen renteinntekt		0	61 212	80 000
Annen finansinntekt	6	**1 500**	**1 950**	**0**
Annen finansinntekt		1 500	1 950	0
Annen rentekostnad	6	**202 592**	**214 288**	**200 000**
Annen rentekostnad		2 349	22 453	0
Renter lån		200 243	191 835	200 000
Annen finanskostnad	6	**4 973**	**2 106**	**0**
Annen finanskostnad		4 973	2 106	0
Resultat av finansposter		**-116 259**	**-153 231**	**-120 000**
Resultat før skattekostnad		608 844	225 252	334 552
Resultat		**608 844**	**225 252**	**334 552**
Årsresultat		**608 844**	**225 252**	**334 552**

BALANSE

Hosle Sameie

EIENDELER	Note	2024	2023
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	**4**	**539 858**	**735 158**
Andre driftsmidler		539 858	735 158
Sum varige driftsmidler	**4**	**539 858**	**735 158**
Lån til foretak i samme konsern		**0**	**300**
Andel ABBL		0	300
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**300**
Sum anleggsmidler		**539 858**	**735 458**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**7**	**90 118**	**91 419**
Kundefordringer		90 118	35 893
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		0	55 526
Andre kortsiktige fordringer	**7**	**93 367**	**187 937**
Andre forskuddsbetalte kostnader		93 367	187 937
Sum fordringer		**183 485**	**279 356**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**2 892 157**	**2 699 584**
Driftskonto HB (9493.06.11519)		136 171	464 312
Sparekonti HB (9493.06.11527)		2 755 960	2 235 257
Bankinnskudd for skattetrekk (9493.06.11		26	14
Sum omløpsmidler		**3 075 642**	**2 978 940**
Sum eiendeler		**3 615 499**	**3 714 398**

BALANSE

Hosle Sameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	**1 015 406**	**828 933**
Annen egenkapital		-1 652 735	-1 649 499
Bygningsfond Prost Holsviks vei 2		59 200	49 600
Bygningsfond Prost Holsviks vei 4		103 200	93 600
Bygningsfond Prost Christies vei 3		51 200	41 600
Bygningsfond Prost Christies vei 5		33 600	24 000
Bygningsfond Grøndahls vei 10		118 446	108 846
Bygningsfond Grøndahls vei 12		57 600	48 000
Bygningsfond Grøndahls vei 14		88 314	78 714
Bygningsfond Grøndahls vei 1		110 402	81 602
Bygningsfond Grøndahls vei 3		119 410	90 610
Bygningsfond Grøndahls vei 5		222 612	193 812
Bygningsfond Grøndahls vei 7		103 694	125 793
Bygningsfond Prost Christies vei 14		377 600	329 600
Bygningsfond Prost Christies vei 16		219 374	209 381
Bygningsfond Prost Christies vei 9		428 414	345 682
Bygningsfond Prost Christies vei 11		128 925	121 548
Bygningsfond Prost Christies vei 13		184 914	260 975
Bygningsfond Prost Christies vei 15		226 483	186 230
Bygningsfond Prost Christies vei 17		34 753	88 838
Sum opptjent egenkapital		**1 015 407**	**828 933**
Sum egenkapital		**1 015 407**	**828 933**

BALANSE

Hosle Sameie

	Note	2024	2023
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	**2 271 214**	**2 505 628**
Pantelån 94937042978		998 058	1 122 067
Pantelån 94937052957		1 273 156	1 383 561
Sum annen langsiktig gjeld	**10**	**2 271 214**	**2 505 628**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**74 800**	**199 744**
Leverandørgjeld		74 800	199 744
Skyldig offentlige avgifter		**205**	**205**
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		205	205
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**253 874**	**179 888**
Opptjent, ikke betalt bygningsfond		2 837	2 837
Opptjent, ikke betalt til.bygningsfond		5 200	5 200
Skyldig lønn		14 057	14 057
Skyldige feriepenger		1 452	1 452
Påløpt rente		49 348	51 425
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		99 220	23 157
Avsetning for forpliktelser		81 760	81 760
Sum kortsiktig gjeld		**328 879**	**379 837**
Sum gjeld		**2 600 093**	**2 885 465**
Sum egenkapital og gjeld		**3 615 499**	**3 714 398**

Hosle, 09.05.2025
Styret i Hosle Sameie

Lillian Krogh /s/
styreleder

Liv Gunhild Kirkemo /s/
styremedlem

Karl-Markus Gundersen /s/
styremedlem

Nora Fossem Nygaard /s/
styremedlem

Fredrik Oterholt /s/
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

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

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

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

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

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjonene. Negativt beløp i 2024 gjelder tilbakeføring av avsetning opptjente inntekter 2022.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

.
Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2023/2024.

Honorar til revisor utgjør kr 19 875.

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	976 558	976 558
= Anskaffelseskost 31.12.24	976 558	976 558
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	436 700	436 700
= Bokført verdi 31.12.24	539 858	539 858
Årets ordinære avskrivninger	195 300	195 300
Økonomisk levetid	5 år	

NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 142 043,- til reparasjon og vedlikehold bygg, elektro og utvendig anlegg.

NOTE 6 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 91 306, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 207 565.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til skadedyrarbeid og TV/internett som er betalt i 2024, men som vedrører 2025

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 892 157,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto Handelsbanken	136 171	464 312
Vedlikeholdskonto Handelsbanken	2 755 960	2 235 257
Skattetrekkskonto	26	14
	2 892 157	2 699 584

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 1 015 406,- disponert for årets resultat 2024.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital/udekket tap	-1 652 735	-1 649 499
Bygningsfond	2 668 141	2 064 143
Egenkapital hittil år	1 015 406	414 644

IB vedlikeholdsfond	2 478 432
Kostnader dekket av bygningsfond gjennom året	- 422 371
Disponert til vedlikeholdsfond	612 080
Sum bygningsfond 31.12	2 668 141

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 746 763 per 31.12.2024 hvorav 2 755 960 er plassert på sparekonto som gjelder bygningsfond.

	2024	2023
Kortsiktige fordringer	90 118	91 419
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	93 367	187 937
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 892 157	2 699 584
Sum omløpsmidler	3 075 642	2 978 940
Leverandørgjeld	-74 800	-199 744
Skyldige offentlige avgifter	-205	-205
Annen kortsiktig gjeld	-253 874	-127 630
Disponible midler	2 746 763	2 651 362

Note 10 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-2 271 214	-2 505 628
Sum	-2 271 214	-2 505 628

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2024
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2025.

Vedlegg 3 til sak 9. Fordeling av felleskostnader

Hustype	Dagens felleskost, uten internett, bygn.fond og strøm	Reelle felleskostnader i hht brøk, uten internett, fond og strøm	Internett	Bygn.fond	Strøm felles areal - inkl. Forventet økning	Totalt ny fordeling, med internett, bygn.fond og strøm	Endring	Dagens faktura uten ekstra bygn.fond
2-mann	**3 154**	3 915	299	400	0	**4 614**	791	3 823
6-mann	**2 991**	3 348	299	400	0	**4 047**	387	3 660
3-roms	**2 675**	2 241	299	400	130	**3 070**	-334	3 404
2-roms	**2 576**	1 880	299	400	130	**2 709**	-596	3 305

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.

~~VEDTEKTER~~ VEDTEKTER

FOR

HOSLE SAMEIE

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

formaterte: Skrift: (Standard) Arial, 36 pkt

Formatert: Tittel

formaterte: Skrift: (Standard) Arial, 11 pkt, Ikke Fet

formaterte: Skrift: (Standard) Georgia, 24 pkt, Ikke Fet

formaterte: Skrift: 24 pkt, Ikke Fet

Formatert: Undertittel

formaterte: Skrift: Ikke Fet

§ 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

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

§ 1 FORMÅL

Formatert: Overskrift 2, Mellomrom Etter: 12 pkt.

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~~boenhetens størrelse slik angitt i seksjoneringstegningene. Privatfinansierte påbygg påvirker ikke eierbrøken. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendom.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av ~~23. mai 1997~~16. juni 2017 nr. ~~31~~65.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

Den enkelte sameier rår som eier over sin bruksenhet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av ~~hva~~det som følger av eierseksjonsloven § ~~22~~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 ~~må~~skal eiers adresse~~,~~ og leietakers fulle navn meddeles styret og forretningsfører~~, og eget~~. Videre skal utleier og leietaker fylle ut og signere skjema for utleieformål ~~fylles ut~~, der utleier og leietaker vedkjenner seg sine plikter ~~i hht. sameiets vedtekter etc~~etter sameiets vedtekter, husordensregler mv.

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

§ 3 FYSISK RÅDERETT

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

3.1 Overordnet om bruken

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

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

Bruk av bruksenhet må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre

sameiere. Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Beboerne plikter å følge gjeldende ordensregler, vedtatt av ~~sameiermøtet~~årsmøtet.

3.2

Generelt om midlertidig eksklusiv bruksrett

~~Sameiets areal består av fellesområder.~~På deler av sameiets fellesareal, er det etablert områder hvor ~~den~~ enkelte ~~sameier~~sameiere har midlertidig eksklusiv bruksrett og ~~områder med~~ /eller kollektiv midlertidig eksklusiv bruksrett. ~~Midlertidig eksklusiv bruksrett for et område, medfører også vedlikeholdsansvar for samme område. Hvis den eksklusive bruksretten er kollektiv, har beboerne med denne bruksretten et felles vedlikeholdsansvar.~~

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

~~Uansett om et område er å betrakte som fellesområde eller med midlertidig eksklusiv bruksrett~~

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, ~~oppføring av boder osv~~boder, anneks eller andre strukturer.

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

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

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

~~Avgrensning av områdene med~~

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

formaterte: Skrift: (Standard) Arial, Ingen understreking

Formatert: Overskrift 3

3.3 Regulering av midlertidig eksklusiv bruksrett spesielt for tomannsboligene

formaterte: Skrift: (Standard) Arial, Ingen understreking

Formatert: Overskrift 3

~~Sameierne~~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~~:~~

~~egen trapp og én~~ følgende tilknyttet egen seksjon:

1. Egen trapp
~~1.~~ Én meter ut fra vegg langs yttervegg på egen seksjon på inngangssiden~~,~~
2. ~~området~~
~~2.~~ Området på seksjonens hageside, i bredde på den ene side avgrenset av rettvinklet grense ut fra bygningen ved skillet med naboseksjon, og i lengde og i bredde på den andre siden (samt på siden av bygningen) avgrenset mot bygningens inngangsparti, ~~nabobygnings~~nabobygningens område med midlertidig eksklusiv bruksrett, opparbeidet gangsti, vei, sameiets øvrige fellesområde eller mot tomt som ikke er en del av sameiet~~, og~~
3. ~~konstruksjoner~~
~~3.~~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 ~~nabobygnings~~nabobygningens område med midlertidig eksklusiv bruksrett, opparbeidet gangsti, vei, sameiets øvrige fellesområde eller mot tomt som ikke er en del av sameiet.

~~Avgrensning av områdene med~~3.4 Regulering av midlertidig eksklusiv bruksrett ~~spesielt~~ for seksmannsboligene

formaterte: Skrift: (Standard) Arial, Ingen understreking

Formatert: Overskrift 3

formaterte: Skrift: (Standard) Arial, Ingen understreking

~~Sameierne~~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~~:~~

~~egen trapp og én~~ følgende knyttet til egen seksjon:

1. Egen trapp
~~1.~~2. Én meter ut fra vegg langs yttervegg på egen seksjon på inngangssiden,
2. ~~området~~Området på seksjonens hageside, i bredde avgrenset av rettvinklet grense ut fra bygningen ved skillet med naboseksjon og i lengde ut fra huset mot ~~nabobygnings~~nabobygningens inngangsparti, opparbeidet gangsti, vei eller sameiets øvrige fellesområde~~, og~~
3. ~~konstruksjoner~~
~~3.~~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

~~Sameiere~~
Den enkelte sameier i inngang A og F (endeseksjonene) har i tillegg til ovennevnte, midlertidig eksklusiv bruksrett til ~~området~~sitt respektive område på enden av bygningen, begrenset av bygningens eller ~~nabobygnings~~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 ~~nabobygnings~~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~~, vei etc~~. Dette må imidlertid ikke lages slik at det hindrer normalt bruk eller ferdsel på tilstøtende eiendom~~, vei o.l~~ eller vei. Denne utgangen skal lages etter å først ha varslet berørte sameiere om ~~at og~~tiltaket, samt hvordan dette ønskes gjort. Ved ~~evt.~~ uoverensstemmelser ~~vedr.~~vedrørende dette kontaktes ~~sameiets~~ styre for å finne egnet, felles løsning.

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

~~Sameierne~~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~~:~~

~~området~~ følgende knyttet til egen seksjon:

1. Området på inngangssiden, ~~begrenset~~avgrenset av opparbeidet skille mot nabobygning eller vei
2. ~~området~~Området på hagesiden og på ~~kortenden~~kortsiden av bygningen, ~~begrenset~~avgrenset i lengde fremover ut fra bygningen ~~samt~~, og ut fra ~~kortenden~~kortsiden av bygningen ved tomtegrense, opparbeidet skille mot nabobygning, vei, innkjørsel eller øvrig fellesområde, samt andre sameieres område med midlertidig eksklusiv bruksrett~~.~~
2. ~~konstruksjoner~~
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~~.~~
3.

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

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

3.6 Unntak fra midlertidig eksklusiv bruksrett

formaterte: Skrift: (Standard) Arial, Ingen understreking

Formatert: Overskrift 3

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

Tilsvarende må håndverkere eller andre som har en fornuftig grunn til ikke å kunne benytte annen måte å komme til den enkelte hage, ha anledning til å ta seg over annen sameiers område for å komme frem til der det skal utføres ~~arbeide e.l~~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 ~~slik veier og gangstier er per april 2017.~~

.

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

formaterte: Skrift: (Standard) Arial, Ingen understreking

Formatert: Overskrift 3

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

1. ~~De~~På de første 3,5 ~~meter~~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. ~~Utover~~
~~1.~~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.
~~2.~~3. ~~Vedlikeholdsansvar på siden av hekk eller gjerde påhviler sameier~~Hver sameier er ansvarlig for vedlikehold på ~~hver~~ sin side~~, mens man blir enige om hvem som vedlikeholder hekk i høyden. Er det kun én av de to sameierne som hekken skiller som~~ av hekken eller gjerdet. Vedlikehold av hekkens høyde avtales mellom sameierne (se punkt over). Hvis bare én sameier ønsker hekken, er

denne ansvarlig for ~~at~~å holde maksimal høyde ~~holdes~~.

~~3.~~4. ~~Sameier~~Sameiere har også anledning til å sette opp gjerde, hekk eller mur i forkant av sin ~~have~~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.

~~4.~~5. Eksisterende konstruksjoner, hekker etc. pr. mars 2009 som evt. overskrider disse mål kan ikke uten videre kreves endret av andre sameiere. Kreves dette, ~~må styret bes vurdere og beslutte~~skal styret fatte en beslutning i saken.

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

formaterte: Skrift: (Standard) Arial, Ingen understreking

Formatert: Overskrift 3

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

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

~~Tvister~~

3.9 Tvister

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 3

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

4.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt av egen bruksrett

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 3, Mellomrom Etter: 12 pkt.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Bruksenheten skal holdes forsvarlig ~~ved like~~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 ~~boligsameiet~~sameiet, jf. Vedtekter ~~§ 10~~§ 10 ~~nedenfor.~~

~~Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet følgende:~~

~~For alle bygningstyper:~~.

1. Indre vedlikehold av egen seksjon.

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

2.

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

3.

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.

5.

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

6.

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

7.

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

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

~~10. Utvendig vedlikehold av seksmannsboligene faller under den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt,~~

formaterte: Understreking, Skriftfarge: Egendefinert farge(RGB(17;85;204))

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt.

Formatert: Innrykk: Hengende: 0,63 cm, Flere nivåer + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 1,9 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

formaterte: Skriftfarge: Automatisk, Ikke Utheving

Formatert: Innrykk: Hengende: 0,63 cm, Flere nivåer + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 1,9 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

Formatert: Innrykk: Hengende: 0,63 cm, Flere nivåer + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 1,9 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

Formatert: Innrykk: Hengende: 0,63 cm, Flere nivåer + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 1,9 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

Formatert: Innrykk: Hengende: 0,63 cm, Flere nivåer + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 1,9 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

~~dvs. vedlikehold på endevegger på seksmannsboligene skal bekostes av endeleiligheten. Også der hvor rekkene forskyver seg og har ulikt veggliv og høydeforskjeller, bekostes vedlikehold av den enkelte sameier som "bor innenfor" den berørte veggflaten.~~

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

~~Spesielt for åttemannsboligene:~~

~~1. Indre vedlikehold av fellesarealer i oppganger og inngangspartier er fellesansvar blant seksjonseierne tilhørende den enkelte oppgang. Vedlikehold av 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. Alle seksjonseierne har et felles ansvar for vedlikehold av hagen. Nye beplantning eller fjerning av eksisterende planter må godkjennes på husmøte.~~

~~For alle seksjonseiere gjelder følgende regler:~~

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

8.
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

Formatert: Overskrift 4

Vedlikehold av sameiets fellesområder påhviler sameierne i fellesskap.

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

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

Det er ikke tillatt å ~~ha matskåler o.l. for andre dyr / husdyr stående permanent~~legge ut mat til dyr og fugler på balkong / terrasse eller uteområde i Hosle Sameie.

Hver bygning skal til enhver tid ha ~~oppnevnt en person~~en oppnevnt huskontakt som fungerer som kontaktperson i forhold til styret i saker som gjelder bygningen og dens beboere. ~~Kontaktpersonen~~Huskontakt skal være seksjonseier og oppnevnes innen huset for perioden fra ordinært ~~sameiermøtes~~årsmøtes dato frem til neste ordinære ~~sameiermøte. Kontaktpersonen~~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 ~~kontaktperson.~~

- 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 kjelleområder 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

formaterte: Skrift: (Standard) Arial
Formatert: Overskrift 2

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

årsmøtet.

§ 6 FELLESUTGIFTER/VEDLIKEHOLDSFOND

formaterte: Skrift: (Standard) Arial
Formatert: Overskrift 2

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

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

3.

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

4.

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

5.

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.

14

formaterte: Understreking

formaterte: Skrift: (Standard) Arial, Ingen understreking

Formatert: Overskrift 3

Formatert: Innrykk: Hengende: 0,63 cm, Flere nivåer + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 1,9 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

Formatert: Innrykk: Hengende: 0,63 cm, Flere nivåer + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 1,9 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

Formatert: Innrykk: Hengende: 0,63 cm, Flere nivåer + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 1,9 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

§ 7 FORSIKRING

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

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

Bestemmelsen her påvirker ikke ~~boligsameiets~~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 ~~dette~~sameiet ikke kan betale, kan sameierne kreves direkte.

§ 9 INSTALLASJONER ~~M M~~

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

§ 10 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For advarselen, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonslovens § ~~26~~38.

formaterte: Skrift: (Standard) Arial
Formatert: Overskrift 2

formaterte: Skrift: (Standard) Arial
Formatert: Overskrift 2

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt.

formaterte: Skrift: (Standard) Arial
Formatert: Overskrift 2

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen ~~forøvrig~~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, ~~jfr~~jf. Eierseksjonsloven av ~~1997 § 27~~2011 § 39. Styret kan også kreve fravikelse ~~i forhold til~~av bruker som ikke er sameier.

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt.

§ 11 PANTERETT

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

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

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

§ 12 PÅBYGG / ANDRE BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

1. Ved påbygg og andre bygningsmessige arbeider skal det gis nabovarsel i god tid. Endelig godkjennelse skal kunne gis i ~~sameiermøte~~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 ~~sameiermøte~~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 ~~sameiermøte~~årsmøtet eventuelt har godkjent søknaden, utformes dokumentasjon til kommunen (søknader, dokumentasjon på nabovarsel og all annen nødvendig dokumentasjon) av ~~utbygger~~tiltakshaver.
- Styreleder undertegner søknaden til kommunen, beholder en kopi av denne, og sender også en kopi til forretningsfører.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0,63 cm, Hengende: 0,63 cm, Flere nivåer + Nivå: 1 + Nummereringsstil: Punkt + Justert ved: 3,17 cm + Innrykk ved: 2,54 cm

- Søknaden sendes så til kommunen av ~~utbygger~~tiltakshaver.
- Når ~~utbygger~~tiltakshaver har fått svar på sin søknad fra kommunen, sender ~~utbygger~~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 ~~sameiermøtet~~årsmøtet forutsettes søkt til kommunen senest 6 måneder etter sameiets godkjennelse. Overholdes ikke fristen, bortfaller ~~sameiermøtets~~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 ~~sameiermøtet~~årsmøtet. Styrets godkjenning forutsetter at berørte naboer (sameiere) har gitt skriftlig samtykke til fasadeendringen. Denne godkjenningen skal leveres med søknad til styret.

2.

§ 13 ~~SAMEIERMØTET (ÅRSMØTET)~~

~~Sameiermøtet~~ÅRSMØTET

Årsmøtet avholdes hvert år, innen utgangen av ~~april~~juni måned, og innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt ~~dagsorden~~agenda, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst ~~2/3~~⅔ flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært ~~sameiermøte~~årsmøte, skal nevnes i ~~innkallelsen~~innkallingen når det settes frem krav om det innen ~~den fristfristen~~ styret bestemmer, jf ~~lov om eierseksjoner § 33(4)~~. 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 ~~sameiermøte~~årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. ~~Sameiers~~Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av ~~sameiers~~sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og ~~leier~~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.

~~Sameiermøtet~~
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen er

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Innrykk: Hengende: 0,63 cm, Flere nivåer + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 2 + Justering: Venstre + Justert ved: 1,9 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt til nytt ~~sameiermøte~~årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

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

~~Sameiermøtet~~Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre ~~sameiermøtet~~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 ~~sameiermøtet~~årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av ~~sameiermøtet~~årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 EKSTRAORDINÆRT ~~SAMEIERMØTE~~

~~Ekstraordinært sameiermøte~~ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ~~1/10 av sameierne skriftlig krever~~ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære ~~sameiermøter~~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 ~~sameiermøte~~årsmøte kan bare behandles saker som nevnt i innkallingen.

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

formaterte: Skrift: (Standard) Arial
Formatert: Overskrift 2
Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt.
formaterte: Skrift: (Standard) Arial
formaterte: Skrift: Ikke Fet

§ 16 ~~SAMEIERMØTETS~~ÅRSMØTETS KOMPETANSE

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

Den øverste myndighet i sameiet utøves av ~~sameiermøtet~~årsmøtet. I ~~sameiermøtet~~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 ~~2/3 flertall~~ kvalifisert flertall (over ⅔) av de avgitte stemmer i ~~sameiermøtet~~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, ~~jfr~~jf. eierseksjonsloven § ~~43~~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 § ~~30 tredje ledd~~51 første ledd bokstav a.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf ~~lov om eierseksjoner §§ 29 og 30~~. eierseksjonsloven § 54.

Flertallet i ~~sameiermøtet~~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 ~~avstemming~~avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse, ~~jfr.~~ jf. Vedtektene ~~§ 10~~ § 10.

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

formaterte: Understreking, Skriftfarge: Egendefinert farge(RGB(17;85;204))

§ 18 STYRET

~~Boligsameiet~~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.

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

Leder og styremedlemmer velges for inntil 2 år.

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

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

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

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

§ 19 STYRETS OPPGAVER ~~MV~~

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt.

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

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 ~~sameiermøtet~~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 ~~sameiermøtet~~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 ~~sameiermøte~~årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller ~~sameiermøtets~~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.

~~Styremedlem eller forretningsfører må~~
Et styremedlem kan ikke delta i ~~behandling eller avgjørelse~~behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som ~~vedkommende~~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 ~~vedr.~~vedrørende viktige saker som angår sameiet, og å legge til rette for at alle seksjonseiere mottar informasjon som distribueres fra styret.

~~Det er ønsket at alle seksjonseiere~~Seksjonseiere og eventuelle leieboere skal til enhver tid ~~holder~~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 ~~hjemmeside.~~ 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~~,~~ ~~årsmøtereferater o.l~~ og årsmøterprotokoller.

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

§ 21 FORRETNINGSFØRER~~/KASSERER~~

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

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt.

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

formaterte: Ingen understreking

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

formaterte: Skrift: (Standard) Arial

Formatert: Overskrift 2

§ 22 REGNSKAP OG REVISJON

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

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

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

§ 23 OPPLØSNING

~~Boligsameiet~~Sameiet kan ikke oppløses uten ~~etter~~ 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

formaterte: Skrift: (Standard) Arial
Formatert: Overskrift 2
Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt.
formaterte: Skrift: (Standard) Arial
Formatert: Overskrift 2

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.

formaterte: Skrift: 11 pkt, Ikke Fet

Formatert: Flere nivåer + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 0,63 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.06.25
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 Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

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

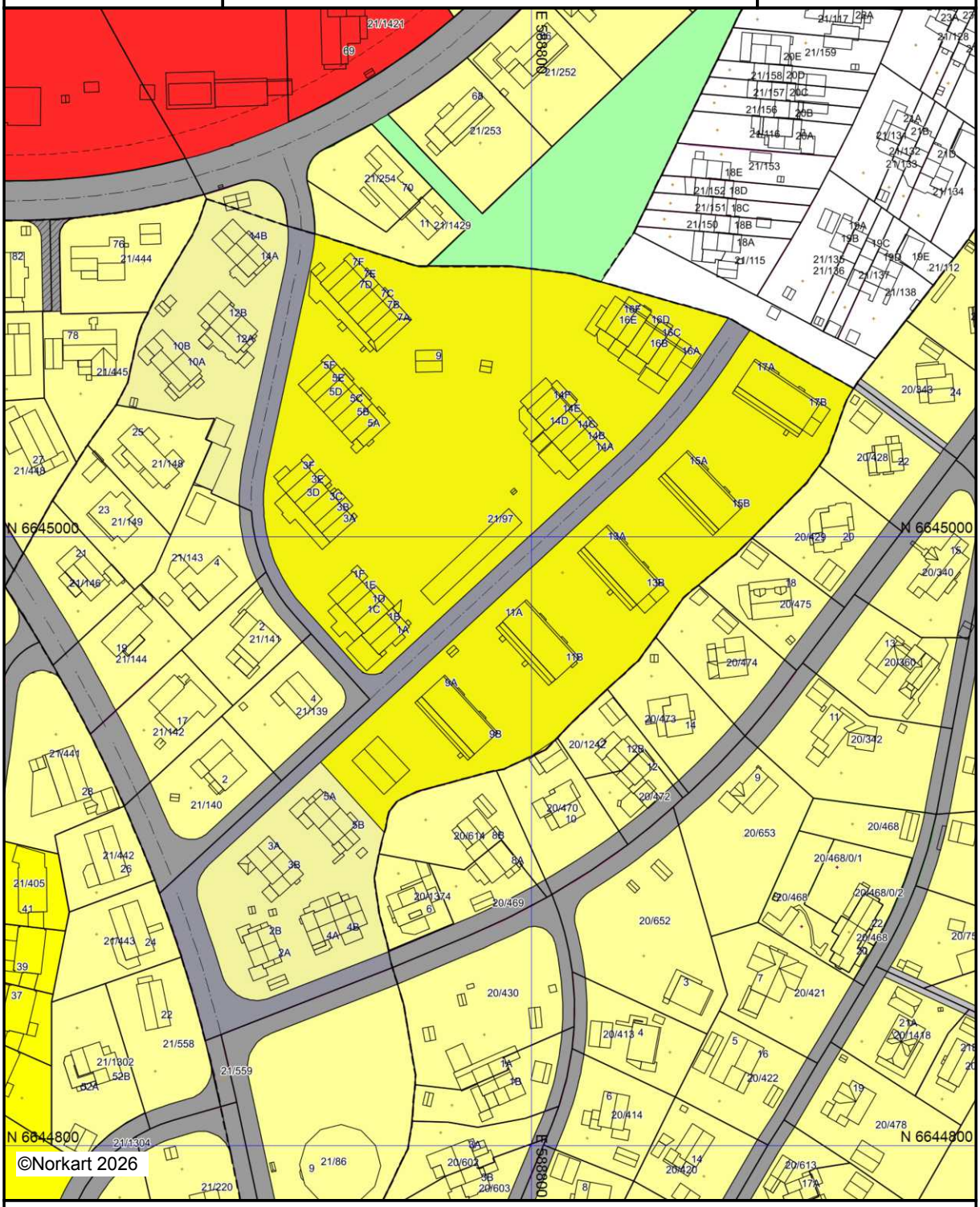
Bærum kommune

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



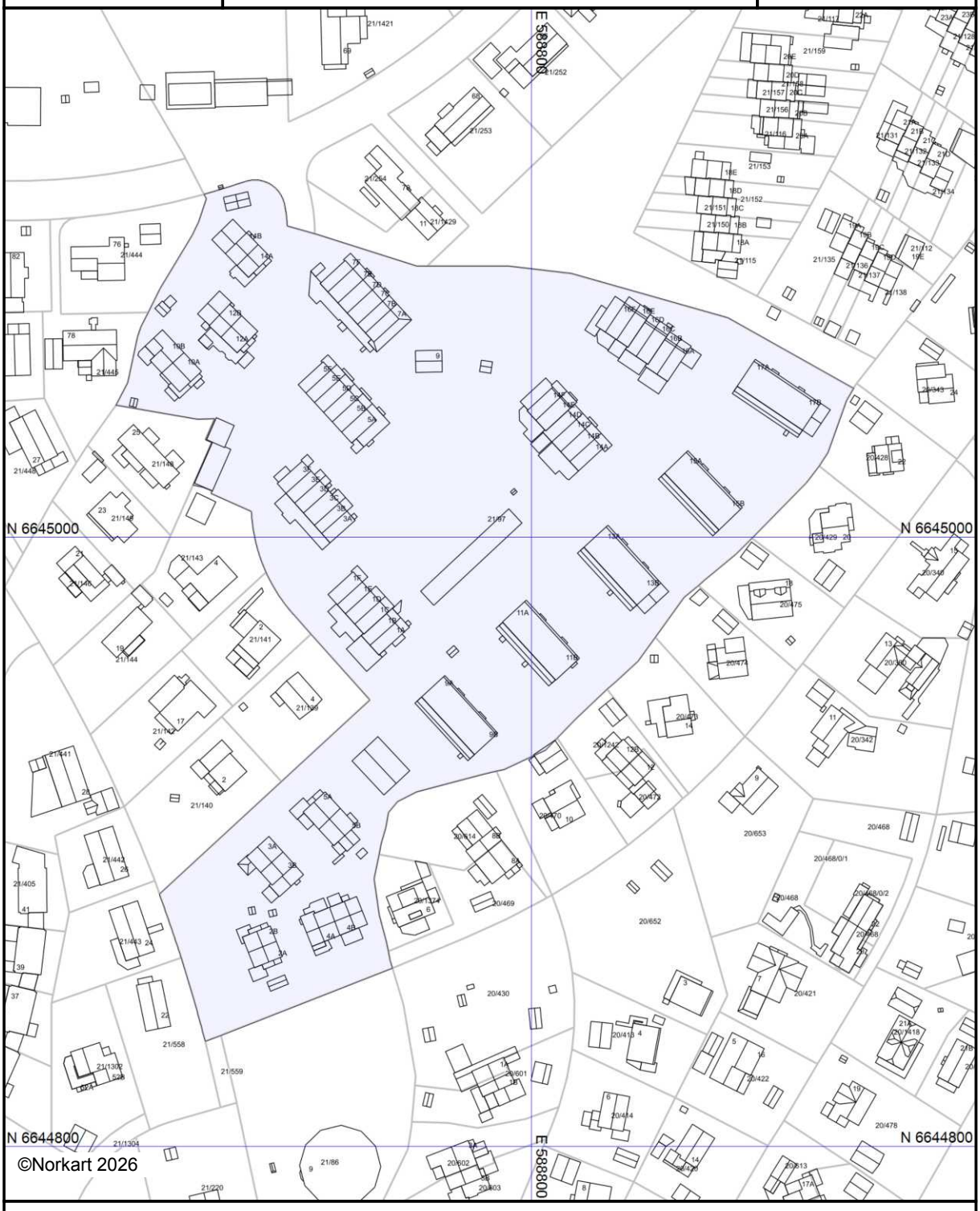
Bærum kommune

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

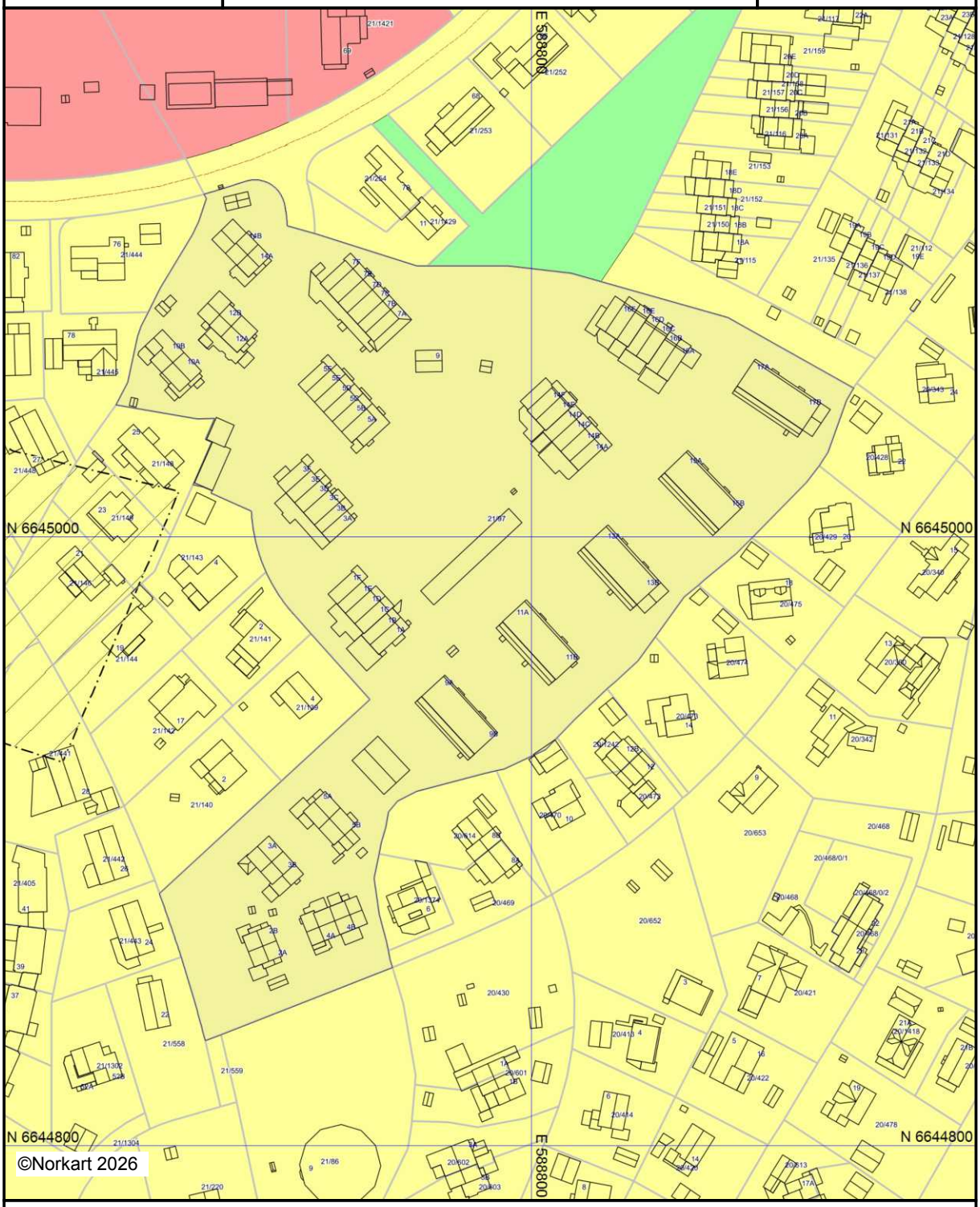
Bærum kommune

Kommuneplankart

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

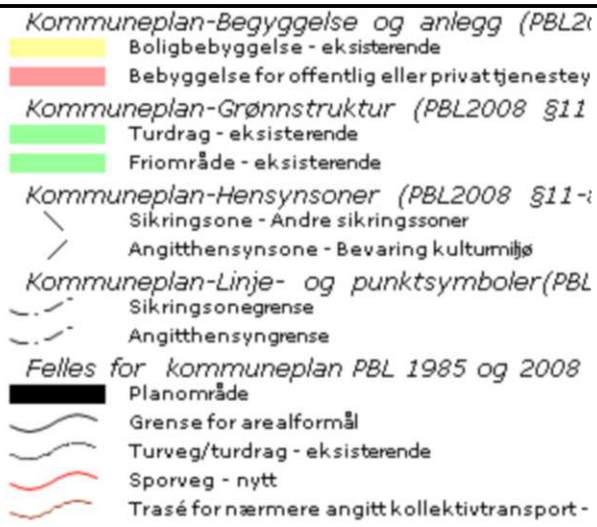
N

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



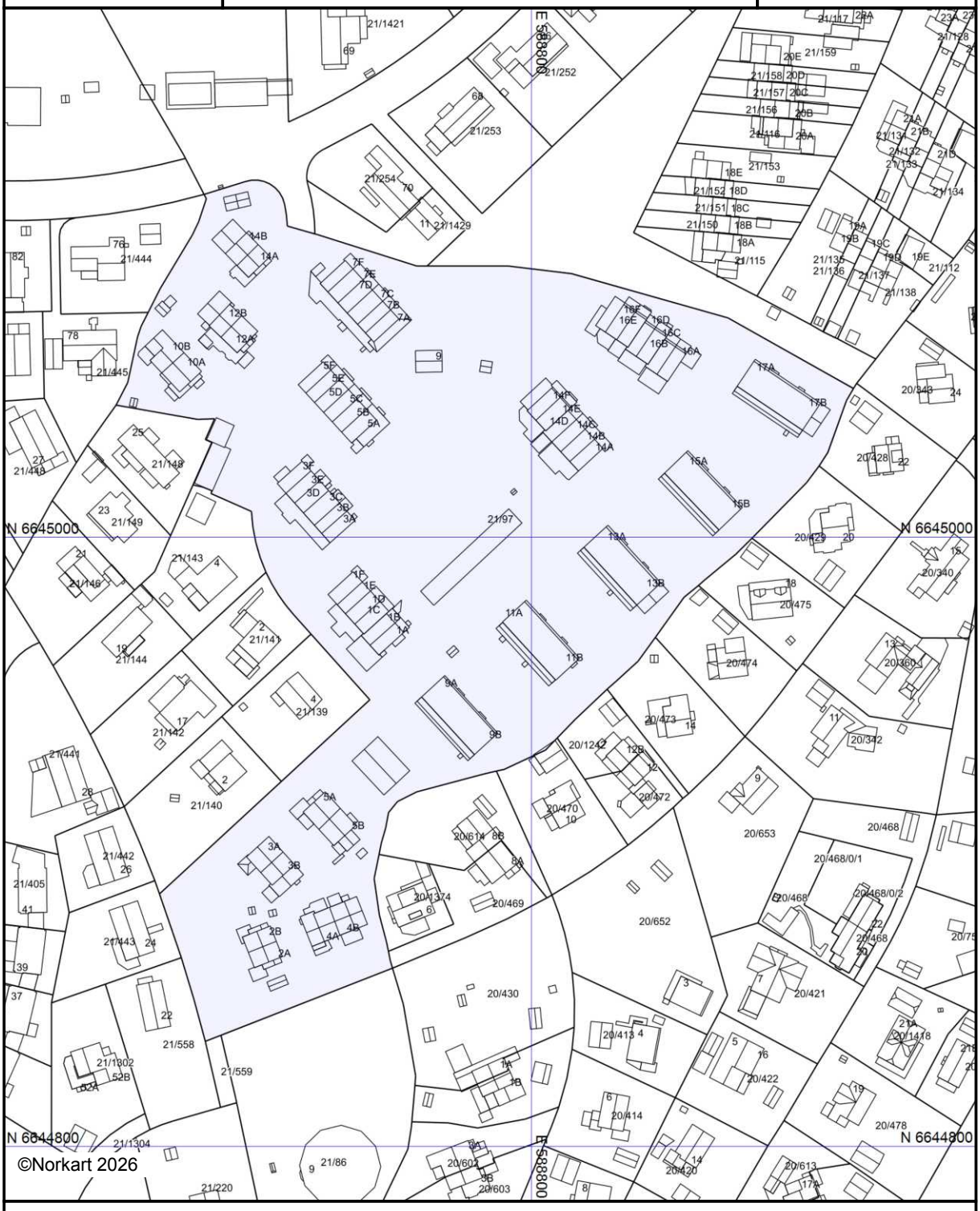
Bærum kommune

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

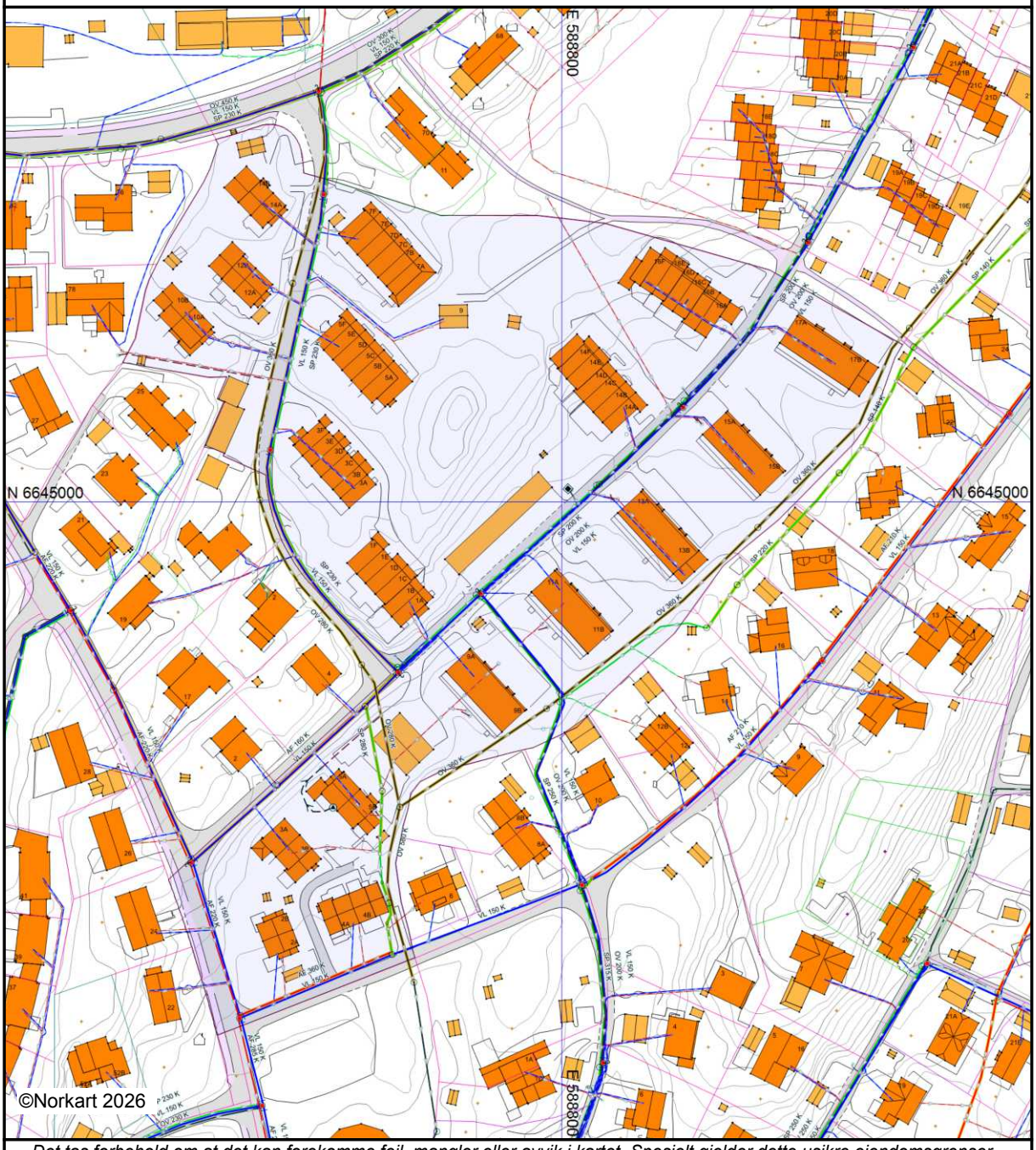
Eiendom: 21/97/0/27
Adresse: Grøndahls vei 5A
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:2000

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.



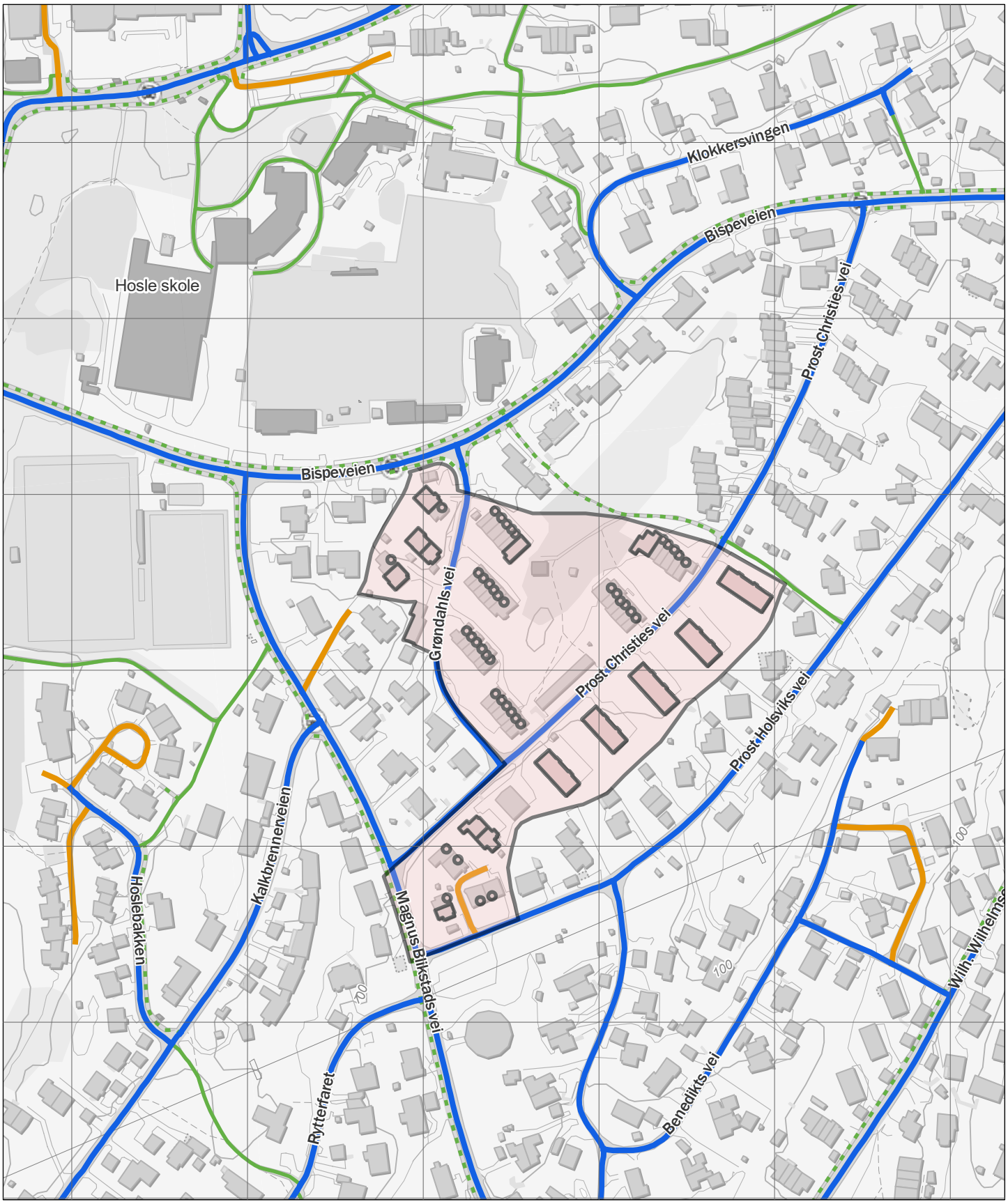
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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
Bilferje
Skogsbilveg
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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 17.04.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	21	**Bnr**	97	**Fnr**	0	**Snr**	27
Adresse	Grøndahls vei 5 A, 1362 HOSLE						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1957/484	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1973/450	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2013/24326	Hosle sameiet - rehabilitering av skorstein	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

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.

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.

Grøndahls vei 5A

Nabolaget Eikeli/Hosle - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	18 min 1.4 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	18 min 1.2 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hosle skole Linje 140, 140E, 140N	2 min 0.1 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	21 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Hosle barnehage Avd Hosle (1-5 år) 71 barn	5 min 0.5 km
Barnehagenvår Hosletoppen (1-5 år) 105 barn	13 min 1.1 km
Nadderudskogen bhg - Nadderud (1-5.. 38 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hosle	7 min
Rema 1000 Nadderud	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Hosle idrettsanlegg	3 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

—

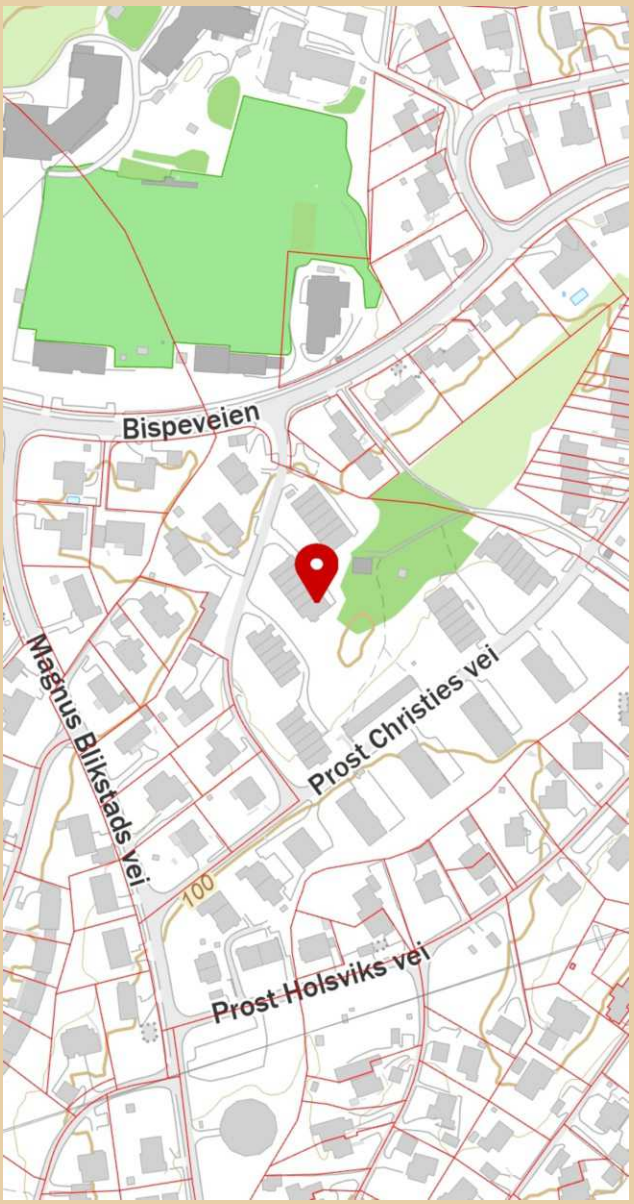
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

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 2025

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 5A, 1362 Hosle
Gnr. 21, Bnr. 97, Snr. 27, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260183

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.
