PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

PROST CHRISTIES VEI 17B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

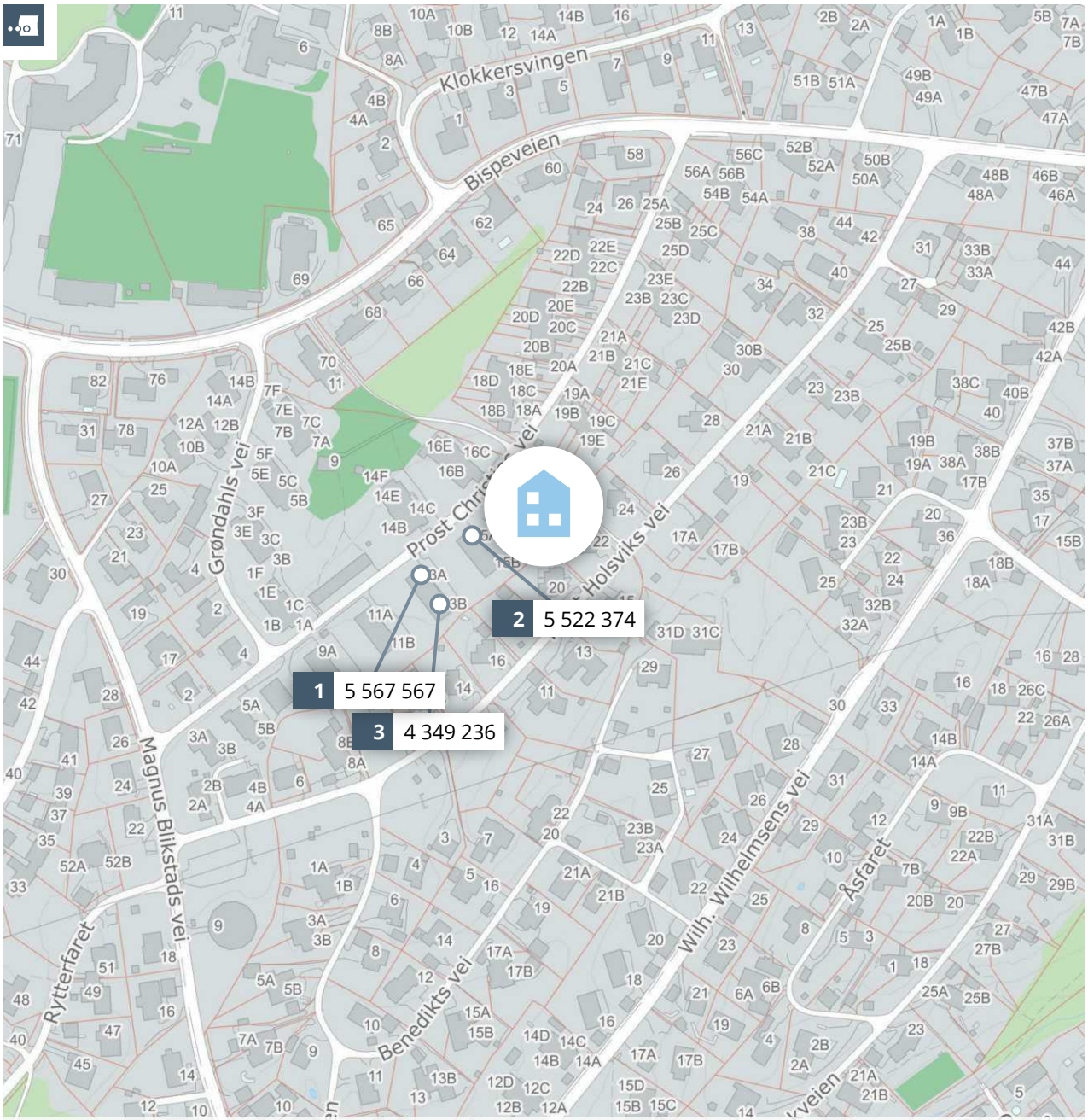
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattest

Byggetegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PROST CHRISTIES VEI 17 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 14.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prost Christies vei 17 B, 1362 HOSLE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 21 BNR 97 FNR 0 SNR 85 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle sør 20

Verdivurdert til

4 390 000

13 426	4 403 426	91 738
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	9 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	2 683
Formue	37 111
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Prost Christies vei 13 A 59 m² 1966 1. etg 2 sov				24.03.2026	5 300 000	**5 550 000**	17 567	5 567 567	**94 366**
2	Prost Christies vei 15 A 61 m² 1960 2. etg 3 sov				19.05.2025	5 350 000	**5 500 000**	22 374	5 522 374	**90 531**
3	Prost Christies vei 13 B 48 m² 1960 1. etg 2 sov				11.05.2023	4 250 000	**4 250 000**	99 236	4 349 236	**90 609**

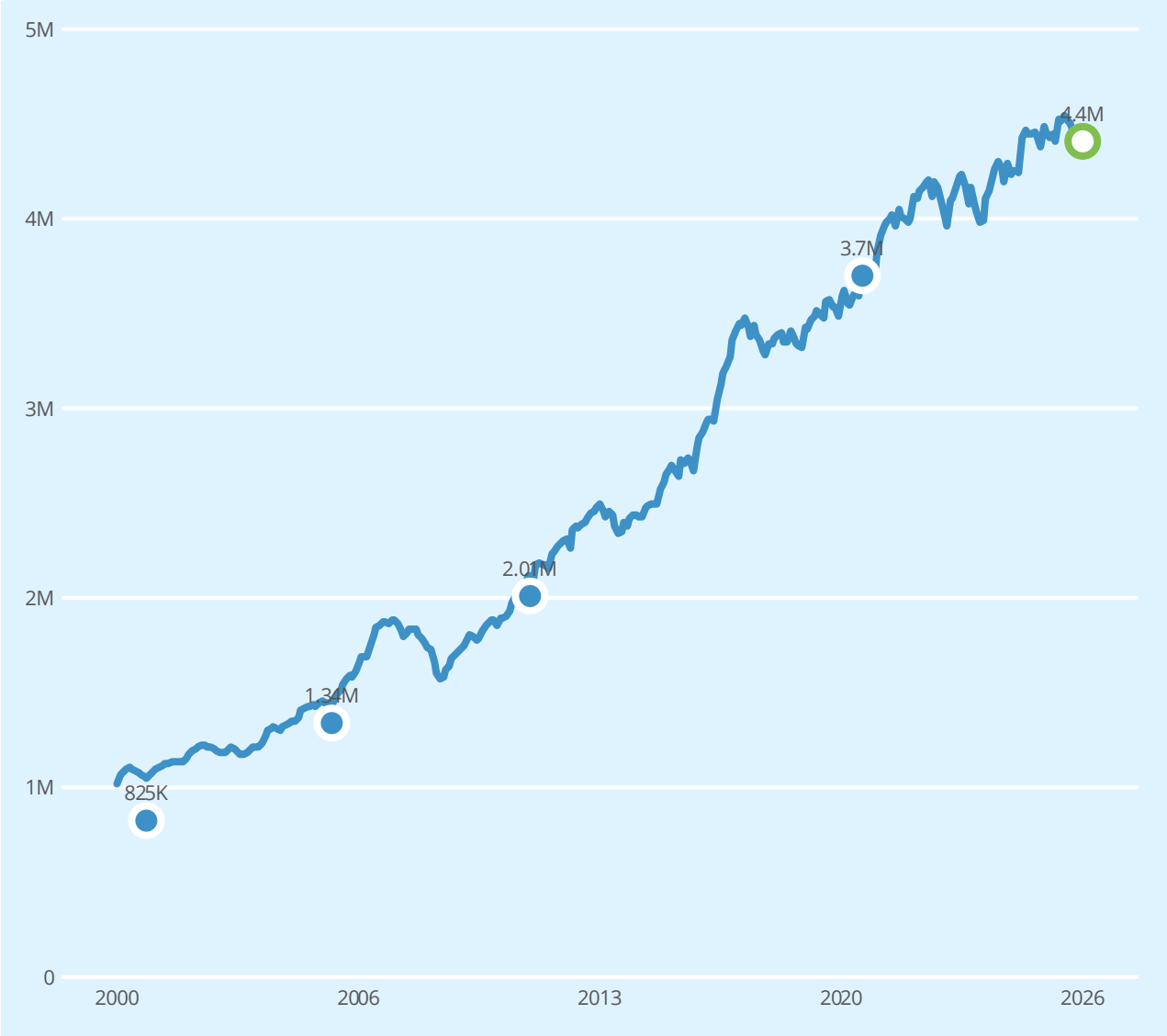
En attraktiv og arealeffektiv 2-roms selveier på Hosle. Boligen inneholder entré, soverom, bad, kjøkken samt en romslig stue med spiseplass. Fra stuen er det utgang til en solrik, overbygd terrasse på ca. 20 kvm med direkte adkomst til felles hage. Det medfølger parkeringsplass med elbillader, praktisk plassert ved inngangspartiet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.05.2020	31.08.2020	02.10.2020	3 750 000	3 700 000	0	3 700 000	
29.04.2014		29.04.2014	-	1 225 000	-	1 225 000	2
26.04.2011	08.06.2011	28.07.2011	1 750 000	2 010 000	0	2 010 000	
23.11.2005	02.12.2005	03.02.2006	1 380 000	1 340 000	-	1 340 000	
20.11.2000		20.11.2000	-	825 000	-	825 000	

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

Leiligheter til salgs i 1362 HOSLE nå

7
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 442 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Leiligheter solgt i 1362 HOSLE siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

4.9M
4 753 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4 686 000 Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

91 738 Prost Christies vei 17 B
Totalpris 4 403 426

86 236 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

81 242 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet

Prost Christies vei 17B , 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 97, snr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2825 **Eiendomsverdi ref nr:** FT6803

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon med attraktiv beliggenhet på Hosle i Bærum kommune.

Parkeringsplass med El-bil lader.

Boligen har en gjennomgående planløsning.

Sydvestvendt og delvis overbygget terrasse på 20 m².

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og består av entrè, bad/wc, stue, kjøkken og soverom.

I tillegg kommer 2 kjellerboder på til sammen 9 m².

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Nymalte innvendige veggoverflater i 2024-2026.
- Ny baderomsinnredning i 2023.
- Oppgradering av kjøkkeninnredningen i 2022.
- Oppgradering av sikringsskapet i 2013.

Oppvarming med panelovner.
Vedfyring med peisovn i stuen.

Rehabilitering av pipeløp i regi av Sameiet i 2014.
Dokumentasjon er fremvist på feiing utført i 2025.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

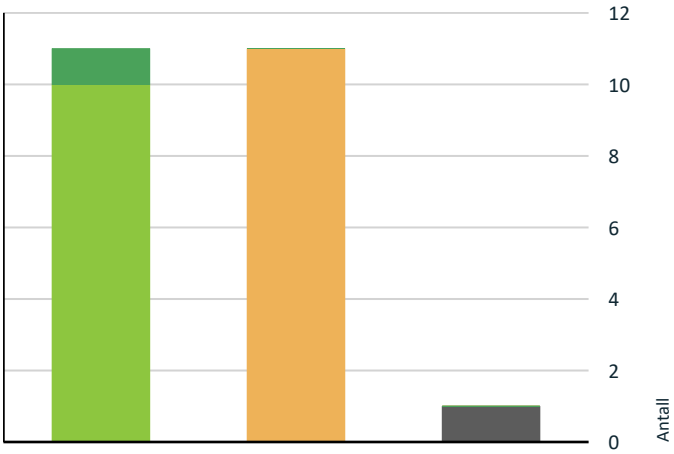
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning generelt** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på trappen til terrassen. — Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Rekkehusbebyggelse over 2 etasjer og felles kjeller. Det er 4 leiligheter i henholdsvis 1. og 2. etasje. Grunnmur og fundameneter er av betong. Det er opplyst at dreneringen ble oppgradert i 2010. Trebjelkelag som etasjeskiller. Yttervegger i trekonstruksjon kledd med panel. Takkonstruksjonen er utført som pulttak tekket med asfalttakpapp og asfalttakshingel.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1997 og 2000.
Isolerglassruter skal angis med TG 2 når de er eldre enn 35 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Oppgradert med Yale doorman elektronisk kodelås i 2024.

To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1997.
Isolerglassruter skal angis med TG 2 når de er eldre enn 35 år.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjon på 20 m².
Utstyrt med utelys, stikkontakter og varmelampe.
Det er opplyst om nymalte overflater i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe slitasje på terrassegulv og rekkverk. Understøttelsen av terrassen var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

• Det er ikke montert rekkverk på trappen til terrassen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig og det bør gjennomføres nærmere undersøkelser.

• Konsekvensen er at manglende rekkverk kan medføre fallulykker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Originalt tregulv på soverommet.
Gulvoverflater for øvrig består av laminat.

Vurdering av avvik:

• Originalt tregulv med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje. Laminatgulv er lagt med endeskjøtene for nærme hverandre.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak. Når endeskjøtene er for nærme hverandre kan det oppstå sprekker mellom bordene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt panel og malte plater.
Det er opplyst om nymalte vegger i 2024-2026 og nymalte himlinger i 2020. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille. Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet. Målinger er gjennomført i stue og soverom.

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser om radonmåling i regi av Sameiet i 2022 med verdier over tiltaksgrensen på 100 Bq³. Det er i tillegg opplyst at det ble montert radonavsug i kjeller og ny måling i 2023 med verdier under tiltaksgrensen. Boligen ligger i et område med "moderat til lav" forekomst av Radon iht kart fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører.

TG 1 Skap og garderober

Beskrivelse

Måltilpasset plassbygget skap i stuen.
Elfa skyvedørsgarderobe med innredning på soverommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 1998.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.
Det er opplyst at himlingen ble malt i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss i enkelte fuger og silikonfuger slipper. Det er ikke tilstrekkelig tetting av hull og utsparinger i fliser etter tidligere innfesting av dusjvegger.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. Overflater må utbedres eller skiftes. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak. Silikonfuger må fornyes.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at varmekabler ikke lenger virker. Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Det er påvist riss i enkelte fuger og silikonfuger langs vegger slipper.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet. Eventuelt lekkasjevann på badegulvet kan renne over dørterskelen og føre til fuktskader. Silikonfuger må fornyes. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Silikonfuger må fornyes.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og synlig underliggende banemembran i sluket. Sluk under dusjkabinettet er antatt hjelpesluk. Vegger er normalt fuktsikret med smøremembran. Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

• Banemembran under påstøp på gulv og antatt smøremembran på vegg er 28 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon, kort gjenværende brukstid og tidspunkt for oppgradering nærmer seg. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og innhent dokumentasjon om mulig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i fuktskader.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusjkabinett.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er opplyst om nytt dusjkabinett, ny servantseksjon og nytt speilskap i 2023.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk ventilasjon slik at svak luftutskifting og høy luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2007 med fronter i hvit høyglans og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.

- Oppvaskmaskin.
- Nisjer for frittstående komfyr, kjøl og frys.

Det er opplyst om nye benkeplater, nytt blandebatteri og ny oppvaskkum i 2022.
På generelt grunnlag bør det monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør. Hovedstoppekraner er plassert i kjøkkenbenken og i kjelleretasjen. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Det er ventilering via spalteventiler i vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i felles kjeller.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er over 20 år og vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for varmtvannsbereder og røropplegg i rom uten sluk.

⚠ 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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 14 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 32 A.
Fjernavlest måler.
Det er opplyst at sikringsskapet ble oppgradert i 2013.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Bredbåndstilknytning via fibernett. Porttelefon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på trappen til terrassen.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at manglende rekkverk kan medføre fallulykker.

• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.

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

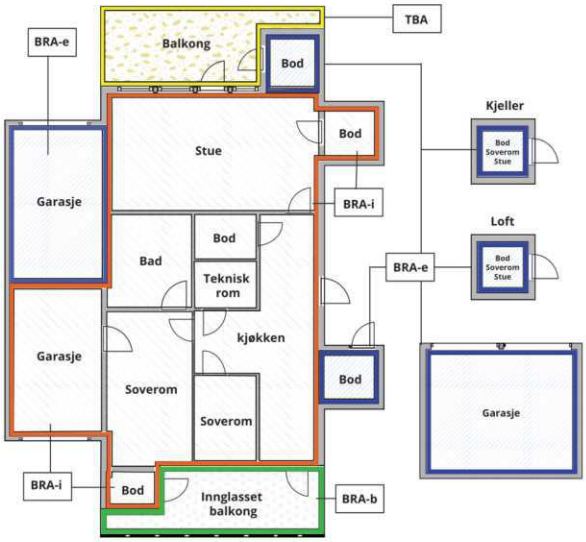
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	48			48	20
Kjeller		9		9	
SUM	**48**	**9**			**20**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder 2 kjellerboder på til sammen 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Anne-Sophie C Raviol	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	97		85	31626 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Prost Christies vei 17B, 1362 HOSLE

Hjemmelshaver
Raviol Anne-Sophie Chantal

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Hosle i Bærum kommune.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 31626 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Parkeringsplass med El-bil lader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	08.09.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260010
Addresse	Prost Christies vei 17B		
Postnr.	1362	Sted	HOSLE
Selgers navn	Anne-Sophie C Raviol		

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?

September 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år. Jeg har bodd her ca. halve tiden det siste året

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

6519399

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Varmekablene sluttet å fungere i august 2025

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 ufaglært:

Montering av nye baderomsinnredninger: speilskap, servant, dusjkabinett.Badet ble pusset opp i 1998 av han som eide leiligheten da. Ingen dokumentasjon om dette - kun informasjon i egenerklæringsskjema

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Tidligere eier hadde heller ingen dokumentasjon å vise frem da boligen ble solgt til meg i 2020 - kun informasjon i egenerklæringsskjema

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært:

El-stikkontakt plassert under speilskapet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av meg og en venn

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

10. September 2026 kommer Serwent for å rense avløpsrørene i alle leilighetene i blokken. Dette arbeidet er ikke bestilt i regi av sameiet, men av husrepresentanten som sørger for tilstrekkelig vedlikehold av blokken.

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:

Vi har fått epost med informasjon å lese i forkant av besøket

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg tror nok at beboere i oppgang B som har sørget for vedlikeholdet av våre felles inngang, har byttet ut selv bekledningen på det lille taket som er rett over inngansdøra til blokken. Dette mener jeg ble gjort før jeg overtok leiligheten i 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av mine naboer - jeg kan ikke huske å ha fått dokumentasjon på dette etter at jeg flyttet inn i 2020

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Gulvet på terrassen min ble malt i forbindelse med salget og et par terrassebord ble byttet ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av meg selv og en venn

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Naboene i oppgang A klager om dårlig lukt i kjelleren på deres side. Tidligere eier opplyste om at det har vært et problem med drenering men at det ble drenert og andre tiltak.

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:

Forrige eiere opplyste om at "det har vært et problem men det har blitt drenert og andre tiltak". Det har ikke skjedd noe siden jeg flyttet inn i 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg fikk ingen dokumentasjon på dette - kun informasjon i egenerklæringsskjema

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?

Naboen bygde ut ekstra soverom og bad (tror jeg) før jeg flyttet inn.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Forrige eier opplyste om elektrisk arbeid utført i leiligheten in2013 av H-I Elektro AS : "nye sikringer og utskifting av kabling". Røropplegget for ladestasjon var klargjort da jeg flyttet inn og ladeboks på parkeringsplassen ble montert derretter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

H-I Elektro AS - opplyst av forrige eier. Jeg har ikke fått dokumentasjon på dette - kun informasjon i egenerklæringsskjema

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?:

Forrige eier opplyste om at dette har vært kontrollert i 2012 av Røa Elektriske AS i regi av sameiet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Har ikke fått dokumentasjon - kun informasjon i egenerklæringsskjema

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Utført i 2022 og 2023 i regi av sameiet - verdier under tiltaktsgrensen

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

Beskrivelse:

Det har vært støy fra leiligheten over på kveldstid over flere år, mest høye stemmer og trinnlyd. Tatt opp med naboen, sist i år; har bedret seg betydelig. Eldre bolig med begrenset lydisolering. Lyd fra min husholdning høres også. Ingen formell klage.

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Det er beboere som har vedlikeholdsansvar for alle fellesarealer - alt fra bygget (tak, vegg, felles trap/inngang, kjelleren, terrassene, parkeringen) til uteområdene. Vi har dugnad hvert år og husrepresentanten følger opp dette på en grundig måte

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg tror nok at taket må byttes ut etterhvert men jeg vet ikke når.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.09.2026

Signert av *Anne-Sophie C Raviol*

Initialer selger:
A C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Prost Christies vei 17B

Nabolaget Eikeli/Hosle - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	15 min 1.2 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	16 min 1.2 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hosle skole Linje 140, 140E, 140N	3 min 0.3 km
Østerås Linje 2	17 min 1.4 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	10 min 4.4 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.8 km

BARNEHAGER

Hosle barnehage Avd Hosle (1-5 år) 71 barn	6 min 0.5 km
Eikelia barnehage (1-5 år) 100 barn	12 min 1 km
Nadderudskogen bhg - Nadderud (1-5.. 38 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nadderud	7 min
Kiwi Hosle	9 min

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

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	23 min
Apotek 1 Hosle	9 min
Østerås Vinmonopol	23 min

SPORT

Hosle idrettsanlegg	4 min
Rytterfaret balløkke	7 min
Galla Trening	15 min
Østerås Treningssenter	23 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

—

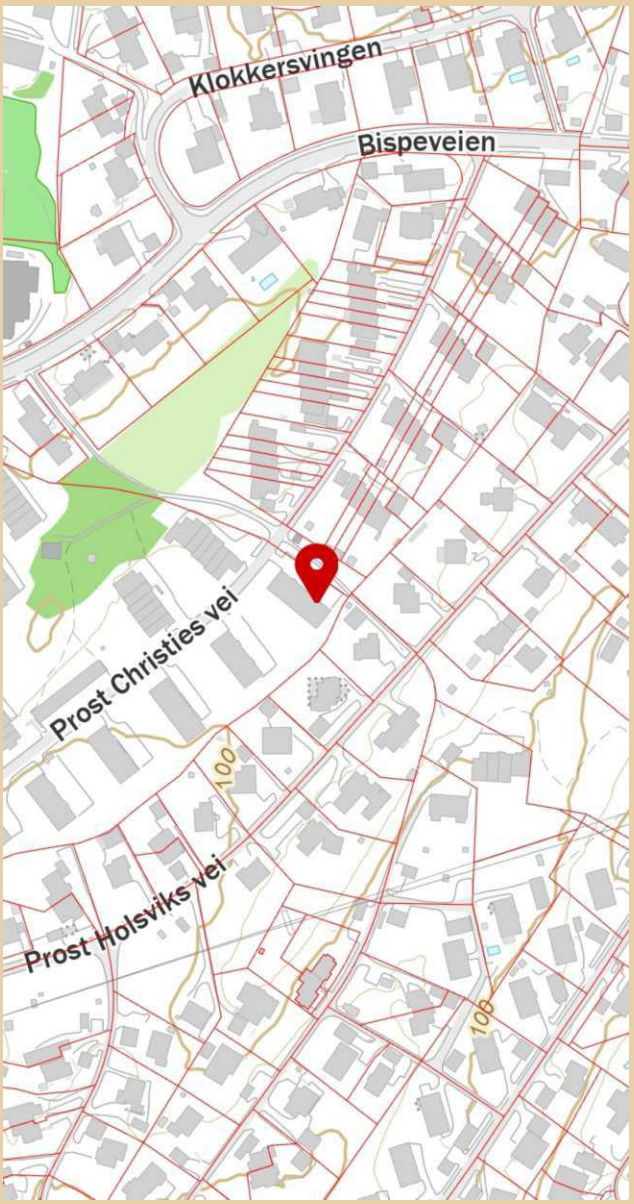
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

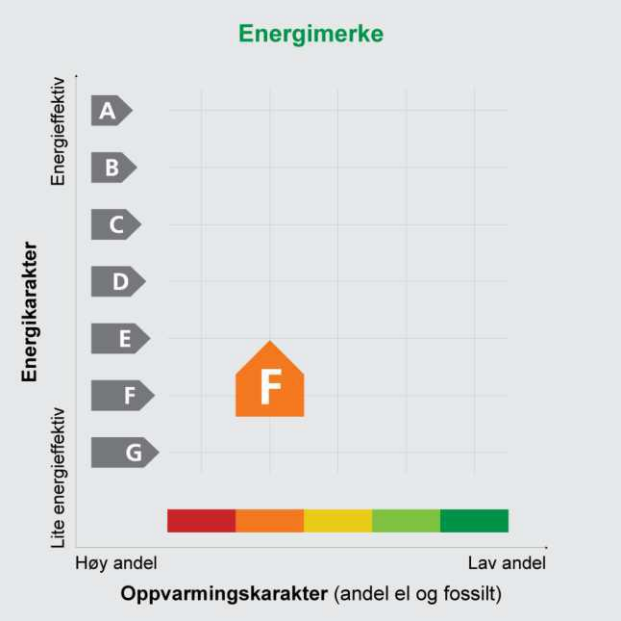
- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

ENERGIATTEST

Adresse	Prost Christies vei 17 B
Postnr	1362
Sted	Hosle
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	21
Bnr.	97
Seksjonsnr.	85
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2020-1125620
Dato	03.05.2020



Innmeldt av	Karina Larsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Prost Christies vei 17 B
Postnr/Sted: 1362 Hosle
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 03.05.2020 17:21:21
Energimerkenummer: A2020-1125620
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Karina Larsen

Gnr: 21
Bnr: 97
Seksjonsnr: 85
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Sarvajuthan Mahalingam
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: Sarvajuthan.mahalingam@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260010 . Vår ref.: 5600-1-85 Dato: 27.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hosle Sameie
Organisasjonsnr:	875443852
Seksjonseier:	Raviol, Anne-Sophie Chantal
Medeier:	
Leilighetsnummer:	85
Adresse:	Prost Christies Vei 17 B, 1362 HOSLE
Seksjonsnummer:	85
Gnr.	21
Bnr.	97

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 683,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bygn.fond	400,00	
Strøm fellesareal	130,00	
Bredbånd	299,00	284,00 fra 01.09.2026
Felleskostnader	1 854,00	

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:	1 019,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 476,-
Annen formue:	37 111,-
Gjeld:	14 737,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208696947
Restsaldo:	13 426,08
Kapitalkostnader:	252,65
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 13 426,08,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5600
HOSLE SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOSLE SAMEIE

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i HOSLE SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr

Sak 7

Felleskostnader behandlet årsmøte 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Beløpene er som følger for 14 måneder differanse:

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

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

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

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

Sak 8
Endring av vedtektenes §6 - fellesutgifter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Bakgrunn

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

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

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

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

Fordeler

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

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

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

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

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

Forslag til ny tekst:

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

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

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

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

Midlene følger seksjonen ved salg.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

§ 6 i vedtektene oppdateres i henhold til beskrivelsen over.

Vedlegg

3. vedtekstendring.png

Sak 9

Sameiemøte - tidspunkt

Forslag fremmet av:
Kristoffer Marius Hansson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Forslaget tas til etterretning.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Salg av boliger i Hosle Sameie til Utleie firmaer

Forslag fremmet av:
Unni Viken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vår 8 mannsbolig

Prost Christiesvei 9

Har et utleiefirma kjøpe en andel.

Denne leies ut til ulike leietakere.

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

Fjerne godtgjørelse til huskontakter

Forslag fremmet av:
Kristoffer Marius Hansson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Fjerne godtgjørelse til huskontakter.

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

Sak 12

Ekslusiv bruksrett - rettelse

Forslag fremmet av:
Kristoffer Marius Hansson

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Trefelling

Forslag fremmet av:
Kristoffer M. Hansson

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I vedtektene står det at styret bestemmer finansiering.

Styrets innstilling

Nåværende tekst:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Kostnader bygg o l

Forslag fremmet av:
Kristoffer Marius Hansson

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Så nei. Sak trekkes ikke.

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

Styrets innstilling
Styret mener at eksisterende vedtekter dekker dette forslaget.

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

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

---

Sak 15

Grøndalsvei 1 - Utbygging av gang/kjøkken

Forslag fremmet av:
Thomas Oddsund / Karoline Elgesem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret er av slik oppfatning at søknad kan sendes BK.

Forslag til vedtak

Godkjennes av Sameiet

Vedlegg

4. fasade.png

5. oppriss.png

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Ekstern styreleder: Philip Monsen - 2 år

Styremedlemmer: Even Fossum -Ikke på valg

Ida Nilsson - Ikke på valg

Kristian Viddal - 2 år

Astri Gaarder Harsem - 2 år

Varamedlemmer:

Hege Fantoft Andreassen - 1 år

Helene Emanuelsen - 1 år

Som ekstern styreleder for 2 år, velges Philip Monsen.

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

Roller og kandidater

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

- Philip Monsen

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

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

- Astri Gaarder Harsem
- Kristian Viddal

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

- Hege Fantoft Andreassen
- Helene Emanuelsen

Sak 17

Valg av valgkomté

Roller og kandidater

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

- Anne Blakseth Nordby
- Fredrik Oterholt
- Lillian Krogh

Sak 18

Valg av festkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker en festkomite velkommen.

Forslag til vedtak

Velges fra salen

Styrets årsrapport

ÅRSMELDING 2026 FOR HOSLE SAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

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

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv Navn Valgt Ant år

Styreleder Lillian Krogh 2025 - 1

Nestleder Ida Nilsson 2025 - 2

Styremedlem Fredrik Oterholt 2024 - 2

Styremedlem Even Fossum 2025 - 2

Styremedlem Anne Blakseth Nordby 2025 - 1

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

Ved sykdom eller fravær fra styret bør varamedlemmer være tilgjengelig.

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

VALGKOMITE:

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

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

3. STYRETS ARBEID

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

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

· Bytte av forretningsfører

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

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

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

· Vann og avløp

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

· Elbil lade prosjektet

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

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

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

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

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

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

· HMS

HMS i vårt sameie består av kontroll av parken.

HMS er delegert til 8 mannsboliger, som har fellesarealer.

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

· Vedlikeholdsrapporter

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

· Sameiets lån

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

· Hosle Garasjelag

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

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

4. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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

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

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

· Årlig kontroll av skadedyr utvendig

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

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

5. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

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

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

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

· Prost Holsviksvei 2, 4

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

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

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

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

6. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2025 er det 1 juridisk seksjonseier i sameiet.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2025:

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

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

DISPONIBLE MIDLER:

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

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør 591.473 pr 31.12.25

Disponible midler for byggenes vedlikeholdsfond utgjør kr 2.668.167 pr 31.12.2025

BUDSJETT:

Budsjettet for 2026 er behandlet og vedtatt av styret.

Det vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Hosle 1. juni 2026

I styret for Hosle Sameie

Lillian Krogh Ida Nilsson (nestleder) Fredrik Oterholt

styreleder Nestleder styremedlem

Even Fossum Anne Blakseth Nordby

styremedlem styremedlem

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Hosle Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hosle Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 04. Juni 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HOSLE SAMEIE
ORG.NR. 875443852, KLIENTNR. 5600

RESULTATREGNSKAP

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

HOSLE SAMEIE
ORG.NR. 875443852, KLIENTNR. 5600

BALANSE

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

Oslo, 01.06.2026
Styret i Hosle Sameie

Lillian Krogh Fredrik Oterholt Even Fossum

Ida Nilsson Anne Blakseth Nordby

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**196 312**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

§ 6 FELLESUTGIFTER/VEDLIKEHOLDSFOND

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

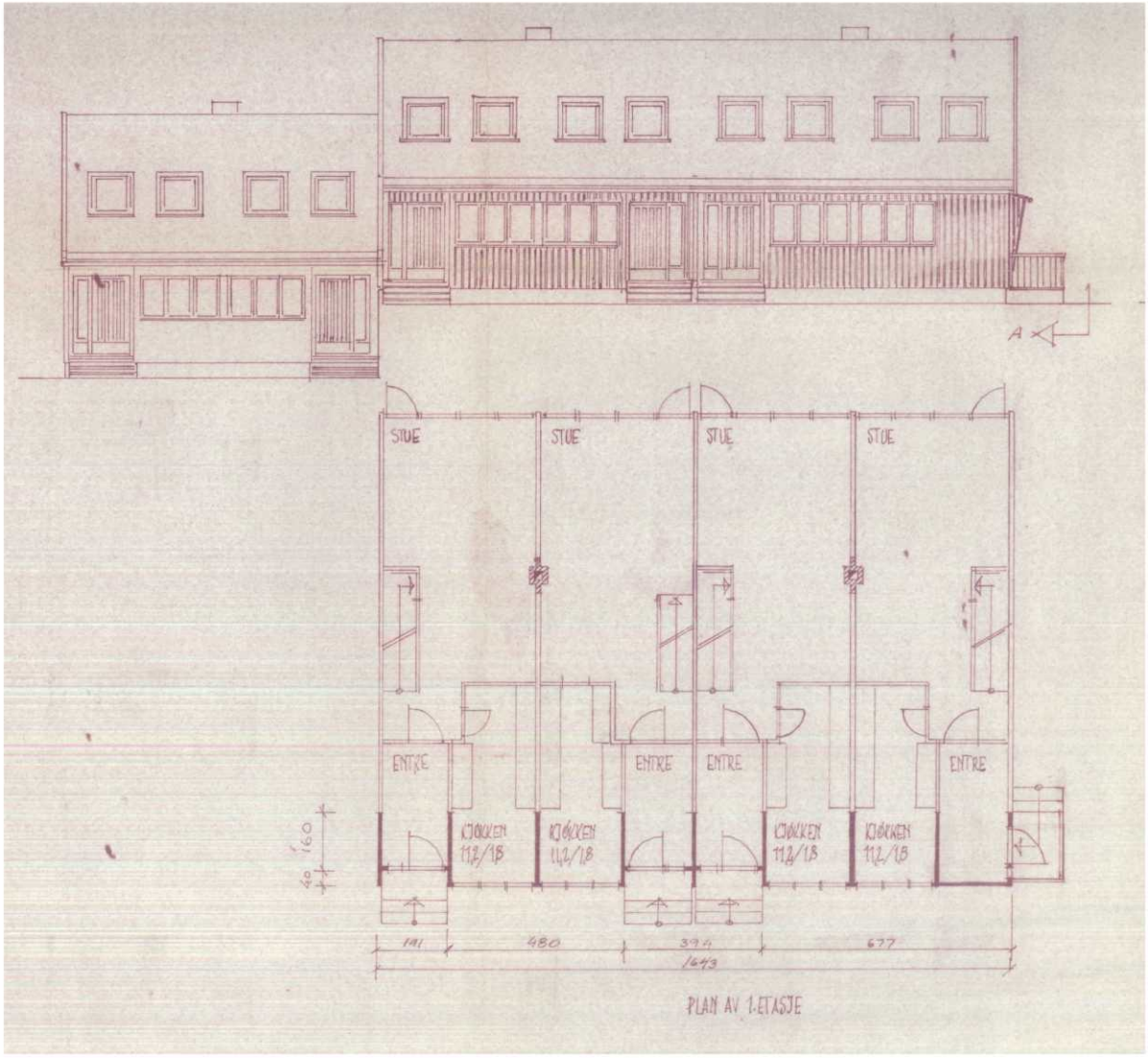
Seksjoner i åttemannsboliger betaler et akontobeløp til sameiet for dekning av fellesstrøm i eget bygg. Faktura for strøm belastes av vedlikeholdsfondet. Kommunale avgifter som faktureres direkte til den enkelte seksjon eller bygning fra offentlig myndighet inngår ikke i sameiets fellesutgifter. Dette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

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

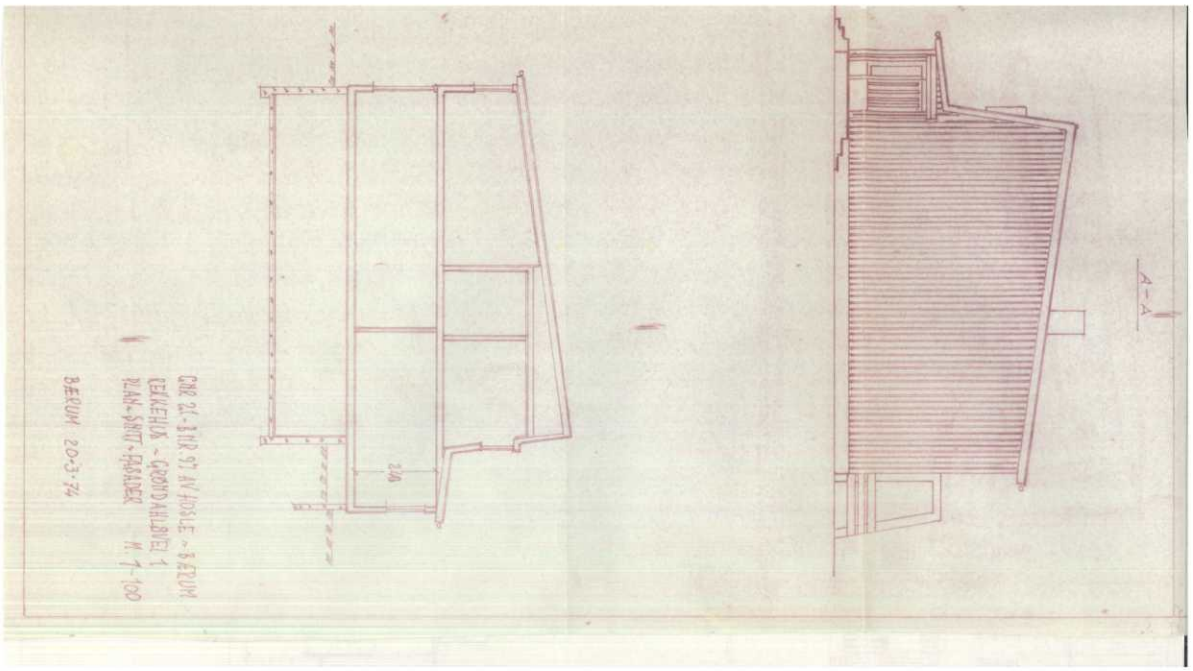
Hver seksjon betaler minimum kr. 400,- pr. måned for avsetting til vedlikeholdsfond. Hvert bygg kan velge å øke månedlig beløp. Endring av beløp besluttes av byggets husmøte med kvalifisert flertall (minst ⅔) både ved økning og reduksjon. Vedlikeholdsfondets størrelse er begrenset til kr. 50.000,- pr.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

Midlene følger seksjonen ved salg.

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



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



Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HOSLE SAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

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

7. Felleskostnader behandlet årsmøte 2025

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

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

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

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

Beløpene er som følger for 14 måneder differanse:

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

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

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

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

8. Endring av vedtektenes §6 - fellesutgifter

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

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

Bakgrunn

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

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

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

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

Fordeler

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

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

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

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

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

Forslag til ny tekst:

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

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

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

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

Midlene følger seksjonen ved salg.

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

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

9. Sameiemøte - tidspunkt

Fremmet av: Kristoffer Marius Hansson

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

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

Styrets innstilling
Forslaget tas til etterretning.

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

10. Salg av boliger i Hosle Sameie til Utleie firmaer

Fremmet av: Unni Viken

I vår 8 mannsbolig

Prost Christiesvei 9

Har et utleiefirma kjøpe en andel.

Denne leies ut til ulike leietakere.

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

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

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

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

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

11. Fjerne godtgjørelse til huskontakter

Fremmet av: Kristoffer Marius Hansson

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

12. Ekslusiv bruksrett - rettelse

Fremmet av: Kristoffer Marius Hansson

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

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

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

13. Trefelling

Fremmet av: Kristoffer M. Hansson

I vedtektene står det at styret bestemmer finansiering.

Styrets innstilling
Nåværende tekst:

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

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

14. Kostnader bygg o l

Fremmet av: Kristoffer Marius Hansson

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

Så nei. Sak trekkes ikke.

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

Styrets innstilling
Styret mener at eksisterende vedtekter dekker dette forslaget.

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

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

❌ **Ikke vedtatt.**

15. Grøndalsvei 1 - Utbygging av gang/kjøkken

Fremmet av: Thomas Oddsund / Karoline Elgesem

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Godkjennes av Sameiet

✓ Vedtatt.

16. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Ekstern styreleder: Philip Monsen - 2 år

Styremedlemmer: Even Fossum -Ikke på valg

Ida Nilsson - Ikke på valg

Kristian Viddal - 2 år

Astri Gaarder Harsem - 2 år

Varamedlemmer:

Hege Fantoft Andreassen - 1 år

Helene Emanuelsen - 1 år

Som ekstern styreleder for 2 år, velges Philip Monsen.

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Philip Monsen

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

Følgende stilte til valg:
Philip Monsen
Ida Nilsson

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helene Emanuelsen
Astri Gaarder Harsem

Følgende stilte til valg:
Helene Emanuelsen
Astri Gaarder Harsem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Fantoft Andreassen
Kristian Viddal

Følgende stilte til valg:
Hege Fantoft Andreassen
Kristian Viddal

17. Valg av valgkomté

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

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

18. Valg av festkomite

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

Styrets innstilling
Styret ønsker en festkomite velkommen.

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

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
, 15.06.2026

§ 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 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

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. Kommunale avgifter som faktureres direkte til den enkelte seksjon eller bygning fra offentlig myndighet inngår ikke i sameiets fellesutgifter. Dette gjelder vann- og avløpsgebyrer, renovasjonsgebyrer samt feie- og tilsynsgebyrer.

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

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

Midlene følger seksjonen ved salg.

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 ordincre 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 $^2/_3$ flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet vcre angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordincrt 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 innevcrende 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 vcre til stede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leietaker av en seksjon har rett til å vcre til stede og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å vcre 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 ordincre årsmøtet:

1. Konstituering
2. Behandle årsrapport fra styret
3. Behandle og godkjenne årsregnskapet
4. Behandle styrets forslag til budsjett for innevcrende 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 vcre 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

Ekstraordincrt 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 ekstraordincre årsmøter med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

I ekstraordincrt 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 ($^1/_2$) av de avgitte stemmer.

Det kreves minst kvalifisert flertall (over $^2/_3$) 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 innebcrer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

For vedtektsfesting av at sameierne skal vcre 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 ncrstående eller om sitt eget eller ncrståendes 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 scrskilt 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 fravcr 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 vcre 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 vcre 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 ncrhet til krysset mellom Grøndahls vei og Bispeveien.

1. Plassene er primcrt 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 ----------

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

03100700008BKO6227047

Journalnr. 566-79

FERDIGATTEST

Adresse: Prost Christies vei 17 B

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

Ferdigbesiktigelse avholdt: 8. januar 1981

Arbeidets art: Tilbygg til boligbygg

Byggherre: Svein Verås

Anmelder: Ark.mnal. Odd Steinar Wik

Ansvarshavende Tømmermester Asbjørn Lundby

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

Sandvika, 19. januar 1981

For bygningssjefen

S. A. Sørli

Svein A. Sørli
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.

X

Norconsult AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/23674 - 17/232128/JEB	06.11.2017

Adresse - Tiltak:	Prost Christies vei 17 B - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasje
Gnr/Bnr:	21/97
Tiltakshaver:	Espen Karlsen
Ansvarlig søker:	Norconsult AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

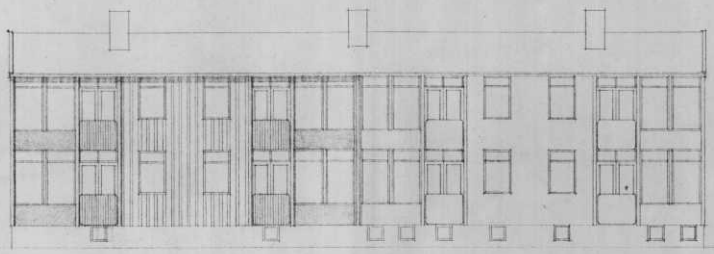
Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

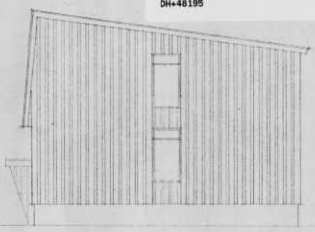
Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

RETTET - 8-6-58
2-6-65

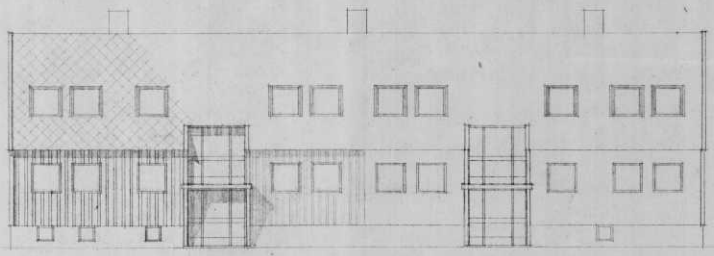
DN+48195



MOT SYDVEST



MOT NORDVEST



MOT NORDØST

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 472-65
Bilag nr. 4 stk. duplo
Mottatt 17. JUN 1965

HUSIE BOLIGBYGGELAG A/L
GNR. 21 BNR. 97 - BÆRUM

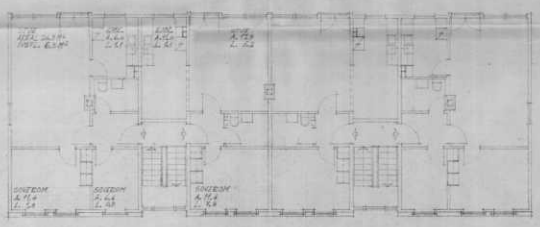
8-MANNSBOLIG
TAKÅSER

M. 1:100

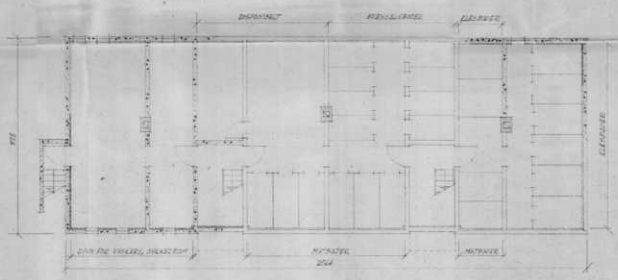
HAKON KINCK
ARKITEKT

40-41
OSLO 5-10-57

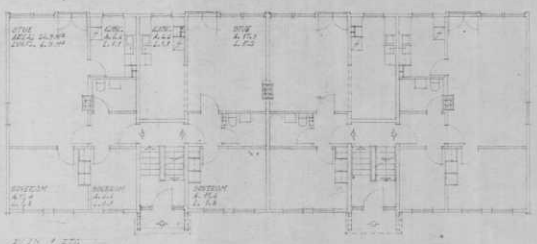
28/12 - 2 - 6 - 65



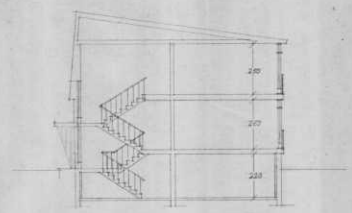
PLAN 2. ETG.



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETG.



SNITT

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 471-65
Bilag nr. 3 in dupla
Mottatt 11.05.65

HØLE BOLIGBYGGLAG A/L
GNR. 21 BNR. 97 - BÆRUM

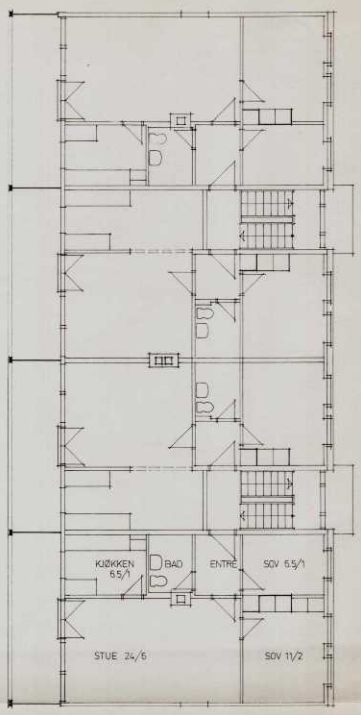
1:100
1:100

HARDY KOHLE
ARKITEKT

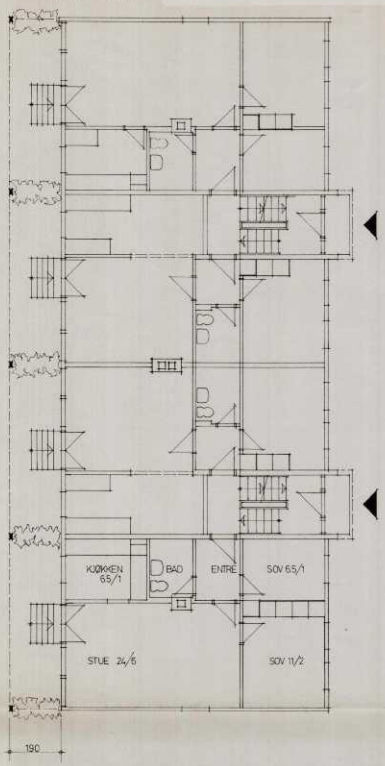
40~43

DH+62574

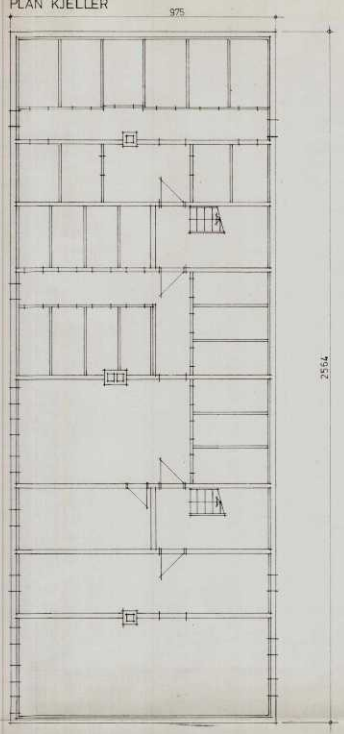
PLAN 2.ETG

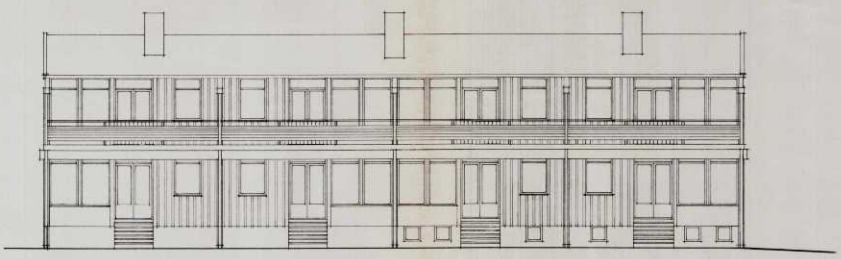


PLAN 1.ETG

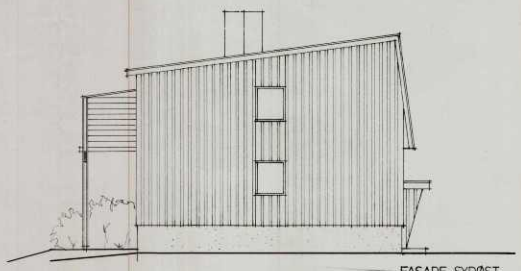


PLAN KJELLER

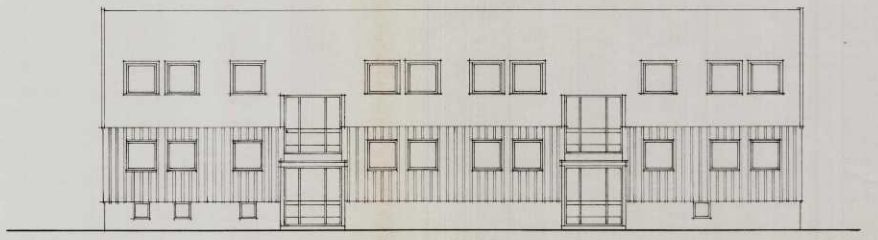




FASADE SYDVEST

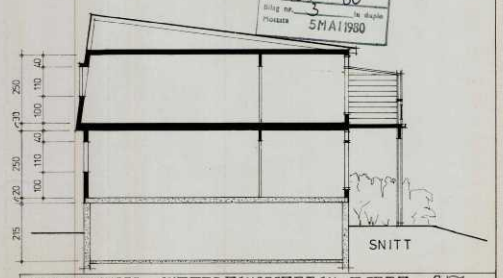


FASADE SYDØST



FASADE NORDØST

BYGNINGSRÅD
157 - 80
3
5 MAI 1980



SNITT

PROST CHRISTIES VEI 17

BALKONG

M 1:100

ODD STEINAR WIK ARK. MNAL.
PROST CHRISTIES VEI 5 B. 1347 HOSLE.
24 88 47

22.5.79.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Prost Christies vei 17B, 1362 Hosle
Gnr. 21, Bnr. 97, Snr. 85, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
306260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sarvajuthan Mahalingam

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 988 21 221

E-post: sarvajuthan.mahalingam@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.
