NORDVIK

Grevlingåsen 17

0 soverom | 40 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Grevlingåsen 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker og nyoppusset leilighet med garasjeplass, balkong og utsikt - Ingen dokumentavgift - Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**9 065,-**
Totalpris	**4 294 895,-**
Fellesgjeld	**35 830,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 634,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Henrik Nielsen ved Nordvik Sandvika ønsker velkommen til Grevlingåsen 17!

En strøken og moderne 1-roms toppleilighet med balkong og parkering. Leiligheten ble betydelig renovert i 2024/2025. Her har du åpen stue/kjøkkenløsning, delikat bad, praktisk alkove og gode solforhold. Beliggende i rolig område på populære Hosle, med kort vei til både marka, kollektivtransport og servicetilbud.

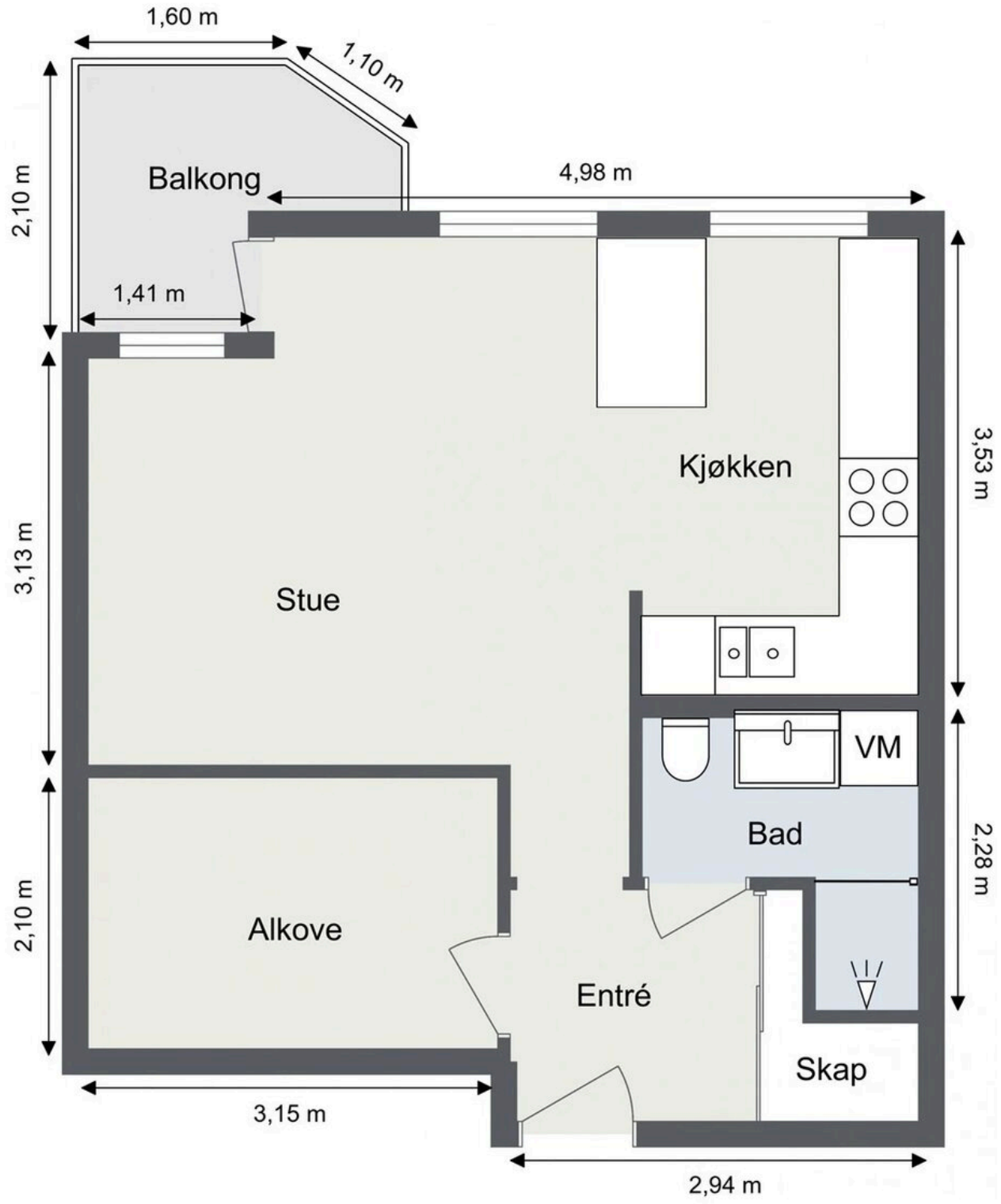
Nøkkelinfo:
Garasjeplass
Balkong med hyggelig utsikt og gode solforhold
Flott epok kjøkken fra 2024
Alkove som soveplass
Perfekt førstegangskjøp
Ingen TG2 eller TG3
Delikat og moderne baderom
Separat bod
Nytt el-anlegg

Attraktiv og rolig beliggenhet, med kort vei til:
Buss (1 min. gange), tog og flytog
T-bane (15 min gange)
Kiwi Hosle (7 min. gange) og søndagsåpen Joker

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Tyder








17:45
BOSCH










roborock





Fasade - Velholdt boligblokk fra 1965 i Hoslemarka borettslag





Leiligheten ligger fint til på høydedrag, som sørger for gode solforhold og god utsikt

Bussholdeplass i nærområdet gir enkel tilgang til kollektivtransport



Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke





Til leiligheten medfølger en ekstern bod i kjelleren

Felles sykkelbod i kjelleren



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0159/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE
Gnr 21, bnr 309 i Bærum kommune
Andelsnr 223 i Hoslemarka Borettslaget A/l, org.nr. 954039412

Selgere
Anders Hille Stadheim
Amalie Stokke

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 975,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 065,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 565,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 259 065,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 268 565,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 42 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Bad, entre, stue/kjøkken, alkove
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 4 kvm. Nordvestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Standard
Velkommen til Grevlingåsen 17. En lekker og gjennomført 2-roms toppleilighet i fjerde etasje med flotte solforhold og oppgraderinger fra 2024 og 2025. Leiligheten holder høy standard med moderne løsninger, innglasset balkong og attraktiv beliggenhet på Hosle. Her får du et hjem som kombinerer komfort, funksjonalitet og estetikk, perfekt for deg som ønsker noe innflyttingsklart.

Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring. Herfra har du direkte adkomst til bad og videre inn i det åpne stue- og kjøkkenområdet. Fordelerskap til rør-i-rør-system er diskret integrert.

Stue/kjøkken:
Åpen og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Epoq-kjøkken fra 2024 med glatte fronter, laminat benkeplate, underlimt kum og integrerte hvitevarer. Kullfilterventilator og automatisk vannstopper sørger for trygg og praktisk bruk. Det er god plass til både sofa og spisegruppe, og utgang til balkong gjør dette til et svært sosialt rom.

Balkong:
Leiligheten har en nordvestvendt innglasset balkong på ca. 4 m² med nye terrassebord (2025). Et fint uterom med gode solforhold – perfekt for ettermiddagskaffen eller som en lun lesekrok.

Bad:
Badet ble helrenovert i 2024 og fremstår som moderne og delikat. Fliser på gulv og vegger, dusjhjørne med herdet glass, vegghengt toalett, servant med innredning og speil med belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet og dokumentert utførelse sikrer både komfort og trygghet.

Alkove:
Smart løsning med alkove som gir en romslig og skjermet soveplass. Perfekt for å maksimere arealet på en effektiv måte, samtidig som det oppleves luftig og åpent.

Teknisk:
Leiligheten har nytt elektrisk anlegg fra 2024/2025 med skjulte føringer, dokumentert samsvarserklæring og oppgraderte løsninger. Varmtvannsbereder er ny fra 2024. Varmekabler på bad. God ventilasjon med avtrekk, luftespalter og elektrisk vifte. Himlinger og overflater er pusset og malt i 2024/2025. Ingen registrerte avvik i tilstandsrapporten. Alt vurdert til TG 0 eller TG 1.

Oppbevaring:
Det medfølger en ekstern bod i kjeller på ca. 2 m². Bygget har callinganlegg og fellesarealer av betong med heis og trapp.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,46 meter

Parkering
Boligen disponerer en garasje på ca. 14 m² i felles garasjerekke, ifølge eier.

Modernisering og påkostninger
2024 Boligen ble gjennomgående pusset opp med:
- Pusset opp bad.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert elektrisk anlegg.

2024/2025 - Nye terrassebord i balkong.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Nye innvendige overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Standard Rør AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Teknikk AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zivi Byggservice Czuprynski, juni 2024

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv på terrassen. Borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Elektro AS, Mars 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av

boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Hulltaking bad

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 634,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, nedbetaling felles gjeld, forretningsførsel, kabel-TV/Internett (Altibox), vaktmester, bygningsforsikring m.m.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 180
Felleskostnader 2 003
AVDRAG LÅN 451

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm
- Felleskostnader

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 887 535,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 550 138,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett levert av Altibox er inkludert i felleskostnadene

Borettslaget

Om borettslaget
Hoslemarka Borettslag A/L består av 224 andeler. Organisasjonsnummer 954039412.

Forretingsfører er ABBL.

Fellesrom:
I kjelleren er det flere fellesrom. Det er en sykkelbod på nesten 42 kvadratmeter med egen inngang, samt et felles vaskeri på cirka 18 kvadratmeter med vaskemaskin, tørketrommel og rulle. Vaskeriet kan brukes ved å få en egen nøkkel og skrive seg opp på en liste.

Utført vedlikehold og tiltak de siste årene:
- Betongrehabilitering av balkonger, ferdigstilt sommeren 2025
- Fasadearbeider (2024)
- VVS-arbeider (2025)
- El-kontroll av fellesarealer (2025)
- Installert vannmålere i alle blokker, én per blokk (høsten 2025)
- Strømforsyningen til garasjelagene er skilt fra ladeanlegget, slik at hvert garasjelag har egen strømavtale (2025)
- Ny betalingsløsning for påfyll av vaskekort
- Rehabilitering av vinduer, dører og VA-anlegg (finansiert med lån tatt opp i 2021)

Planlagt vedlikehold og tiltak
- Graving og drenering ved blokk 3 på grunn av fuktskade i vaskekjeller (planlagt oppstart før sommeren 2026)
- Steinbed langs endevegg på blokk 13 for bedre drenering av overflatevann
- Ny gangvei fra blokk 1 til søppelsjakt ved blokk 3
- Utbedring av fuktskaden i vaskekjelleren i blokk 3, etter at gravearbeidene er ferdige
- Pilotprosjekt: ombygging av tørkebinge ved blokk 7 til sykkelskur
- Utskifting av én ladestolpe ved nr. 7/9 (våren 2026)
- Ettårsbefaring etter betongrehabiliteringen (2026)

Styret skriver at det per i dag er få større vedlikeholdsarbeider som haster. Fremover skal hovedfokuset være løpende vedlikehold og mindre tiltak. Styret følger vedlikeholdsrapporten fra ABBLs tekniske avdeling, utarbeidet i juni 2022.

Felleskostnader:
Felleskostnadene ble økt med 3 % fra 1. juli 2026, som en årlig KPI-justering. Styret har ikke varslet flere økninger. Borettslaget har heller ingen større planlagte prosjekter som krever nye lån.

For mer informasjon, se borettslagets egen hjemmeside: https://www.hoslemarka.no/ og vedlagte årsberetning, vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører
ABBL

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

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 35 830,-pr. 28.09.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660137316, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 28.09.2026: 74 391
Andel av saldo: 204
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.10.2026)

Lånenummer: 96660137308, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 28.09.2026: 6 414 722
Andel av saldo: 17 567
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.08.2031)

Lånenummer: 96660168890, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 212
Saldo per 28.09.2026: 6 594 669
Andel av saldo: 18 060
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.04.2044)

Borettslaget er ikke medlem av et sikringsfond. Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1.prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Borettslagsloven §5-20.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 524,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget fikk et underskudd på 2,52 mill. kr. Budsjettet la opp til et underskudd på 3,81 mill. kr, så resultatet ble om lag 1,29 mill. kr bedre enn planlagt. Underskuddet skyldes nesten bare betongrehabiliteringen av balkongene. Den kostet 5,05 mill. kr i 2025. I tillegg ble det brukt 0,38 mill. kr på VVS. Slikt vedlikehold føres som kostnad i regnskapet og ikke som en eiendel. Prosjektet ble i hovedsak finansiert med et lån på 7 mill. kr tatt opp i 2024.

Budsjettet for 2026
Budsjettet viser et overskudd på 2,22 mill. kr.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Se husordensregler og vedtekter pkt. 6 -8 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Det er tillatt å holde en hund eller en katt. Dyreeiere må melde fra til borettslagets styre før anskaffelse og undertegne erklæring som beskrevet i husodensreglene.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441716

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 31 956 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt som er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og adkomstveier til boligene. Biloppstillingsplasser og garasjeanlegg langs bilveien.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en tilbaketrukken og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Hosle. Her bor du med nærhet til alt en trenger i hverdagen, kort vei til Oslo samt en rekke flotte turmuligheter. Det er bl.a. kort og fin skolevei til Hosle skole, en rekke barnehager i nærheten, butikker, offentlig kommunikasjon og flotte turområder.

Aktivitet og fritid:
Fine turmuligheter i grøntområdene rett utenfor boligen, eller på Sauejordet. Tut til Østernvannet og Brunkollen i Bærumsmarka er ellers absolutt og anbefale. Bærumsmarka byr forøvrig på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Øvrevoll Hosle Idrettslag har et flott idrettsanlegg ved Hosle skole, og tilbyr både fotball, håndball, bandy, langrenn, alpint, hopp og baseball. Her er det noe for enhver smak i kort avstand fra boligen. Det er i tillegg kun en kort kjøre- eller gåtur til Bekkestua som tilbyr svømmehall, håndballhall, fotballbaner, treningssenter, Bekkestua arena m.m. Det er også flere ridesentre og tennisbaner i området. Gjønneshallen har bl.a. kunstgressbane og klatrevegg, og ligger også i kort avstand fra boligen. For golfentusiasten er det kort vei til både Haga og Ballerud Golfbane. Frister det mer med sol og sjø er det kort vei til herlige badestrender på Høvik, Fornebu eller Kalvøya. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint.

Servicetilbud:
Av dagligvarebutikker ligger Kiwi Hosle nærmest (kun 7 min. gange), i tillegg er det kort vei til Joker Hosle (søndagsåpen) og Rema1000 Nadderud. Med både Bekkestua og Hosle i nærheten, har boligen enkel tilgang til et godt servicetilbud, og en rekke muligheter å velge mellom. Kun ca. 7 min med bil til Bekkestua senter, som inneholder en rekke forretninger. Her finner du bla. stor Meny butikk, apotek, Sats/Elixia, flere restauranter/cafeer, vinmonopol og mye mer. Samson holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. Bekkestua har et godt utvalg av servicetilbud som bla. legesenter, tannlege, skredder, renseri, post i butikk, bank, eldresenter, flere bakeri og caféer m.m. Det har vært stor utvikling på Bekkestua i de senere år, uten at stedet har mistet sitt "småby" preg. Bekkestua sentrum fremstår som et trivelig og moderne sentrum som er godt tilrettelagt for både unge og eldre. I Sandvika, som ligger kun en kort biltur unna, finner du et rikt kulturliv med teater, kino, kulturhus, konsertstedet Musikkflekken og handlesenteret Sandvika Storsenter. Er du sulten finnes det en rekke restauranter på både Bekkestua og i Sandvika. Kort vei også til nyåpnet og totalrenovert senter på Østerås med blant annet dagligvarebutikken Meny, apotek, vinmonopol og frisør.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Hosle barneskole og Hosletoppen ungdomsskole. Kort vei også til Bekkestua skole, NTG, Oslo International School og Nadderud og Eikeli videregående. Det er gangavstand til en rekke barnehager i nærområdet, bl.a. Hosle barnehage, Eikelia barnehage og Nadderudskogen barnehage m.fl.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass er "Grevlingbakken", med buss mot Bekkestua/Skøyen via Østerås. Bekkestua er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både buss, trikk og T-bane. Fra Skøyen kan du komme deg videre med enten buss eller tog. Østerås T-banestasjon ligger

ca. 1,5 km gange fra boligen og bruker i underkant av 20 minutter til Nationaltheatret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 05.09.1967

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring ab blokker datert 13.05.1998.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 31 957 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1960341 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1960341)
Navn HOSLE, nordøstre del
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.05.1961
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8743/1960341.pdf
Delarealer Delareal 31 944 m
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 12 m
Formål Kjørevei

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til salg/kjøp av leiligheten på Grevlingåsen 17.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/21/309:
04.05.1964 - Dokumentnr: 302259 - Bestemmelse om bebyggelse

19.10.1966 - Dokumentnr: 306084 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.

04.11.1966 - Dokumentnr: 306468 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.

07.12.1977 - Dokumentnr: 20709 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. 2 garasjerekker

12.06.2020 - Dokumentnr: 2586176 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

22.01.1964 - Dokumentnr: 300381 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:21 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 1083885 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:21 Bnr:309

01.01.2024 - Dokumentnr: 42654 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:21 Bnr:309

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 102 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Grevlingåsen 17

Nabolaget Hosletoppen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
Steinerskolen i Bærum Grunnsko... 197 elever, 10 klasser	6 min 2.5 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	25 min

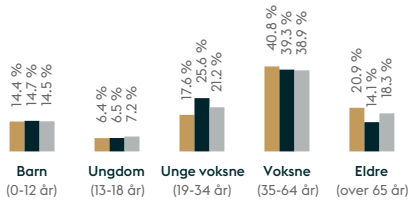
Offentlig transport

Grevlingbakken Linje 212	1 min 0.1 km
Østerås Linje 2	17 min 1.4 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	13 min 5.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.1 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

Barnehagenvår Hosletoppen (1-5... 108 barn	4 min 0.3 km
Hosle barnehage (1-5 år) 76 barn	8 min 0.7 km
Lønnås barnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hosletoppen	1 099	545
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hoslehallen	4 min
Jegeråsen	4 min
EVO Østerås	15 min
Fresh Fitness Østerås	18 min

«Et godt nærmiljø med fantastiske rekreasjonsmuligheter og godt skole og idrettstilbud. Et bynært lokalsamfunn.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Grevlingåsen 17, 1362 Hosle

Befaringsdato:	Onsdag 30. september 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 1. oktober 2026
Referanse:	14354

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Stian Hedels

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2024	Boligen ble gjennomgående pusset opp med: - Pusset opp bad. - Ny varmtvannsbereder. - Oppgradert elektrisk anlegg.
2024/2025	- Nye terrassebord i balkong. - Ny kjøkkeninnredning. - Nye innvendige overflater

Konklusjon

Bebyggelse:
Ettroms leilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leilighet i 4. etasje med balkong.
Boligen disponerer en garasjeplass på ca. 14 m² i felles garasjerekke, ifølge eier.

Standard:
Velholdt leilighet med god standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1965, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Anders Hille Stadheim og Amalie Stokke til å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		2			
4. etasje	40			4	
Sum	**40**	**2**	**0**	**4**	**0**
Sum BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Alkove, Bad, Entré, Stue/kjøkken		

Kommentar til arealer:
Innvendige areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Anders Hille Stadheim
Takstmenn:	Stian Hedels
Tilstede:	Amalie Stokke Stian Hedels Anders Hille Stadheim

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Gnr: 21 Bnr: 309
Tomteareal:	31956.9 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Anders Hille Stadheim og Amalie Stokke
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	223
Aksjeselskap:	AL HOSLEMARKA BORETTSLAG
Organisasjonsnummer:	954 039 412
Forretningsfører:	ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1965

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2024 av tidligere eier.

Bad - *Dokumentasjon bad*

TG 1

Beskrivelse: FDV dokumentasjon er fremvist for badet.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 17 (gjeldende fra 01.07.2017)

Bad - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Rennesluk i plast montert i dusjsonen.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil montert over servant.

Vurdering: Det er registrert at en skuff er noe løs og det anbefales at skuffen justeres.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad. Samsvarserklæring signert av 24T Elektro AS og datert 10.03.2025 er fremvist.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 0

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i fordelerskap. Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Avtrekksventil i kjøkken. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Kullfilterventilator i kjøkken Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.
Vurdering:	Det er ikke registrert avvik eller skader, i henhold til gjeldende regelverk fra byggeår i forhold til de enkle undersøkelser som er utført. Bygningsdelene har normal slitasje.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 0

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, montert i 2024. Berederen er montert skjult i kjøkkeninnredningen. Avløp fra sikkerhetsventilen.

Har berederen fast strømtilkobling?
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m².
Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverk i metall med fasadeplater.
Rekkverkshøyden er målt til 1,07 m.

Vurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs parkett.
Vurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Vurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig Himlingshøyde er målt til ca. 2,54 meter i stue/kjøkken ved høyeste punkt og ca. 2,28 m ved laveste punkt i entré.
Vurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2024

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Epoq

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Er det komfyrvakt?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

Beskrivelse:	Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,57 m. Anbefalt bredde er 2,5 m, 2,8 m ved vegg på én side og 3,0 m ved vegg på begge sider. Da garasjeplassen har vegger på to sider, er bredden noe mindre enn dagens anbefalinger. Garasjeplassen har videre en lengde på ca. 5,36 m, som er innenfor dagens anbefalte lengde på 5,0 m. Det bemerkes at da bygget ble oppført på var det andre krav til plan- og dimensjoneringsforutsetninger enn dagens anbefalinger.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning og det er registrert følgende avvik.
- Deler av entré og bad er byggesøkt som bod.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.
Følgende dokumentasjon er fremvist:
- Samsvarserklæring signert av 24T Elektro AS.
- Kontrollskjema av rør-i-rør.
- Kontrollskjema membran.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Er det utført radonmåling i boligen?
Vet ikke, ikke i eiers botid

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	30-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	30-09-2026	Signert egenerklæringsskjema datert 30.09.2026 er mottatt	Mottatt
Godkjente plantegninger	30-09-2026	Godkjente byggetegninger datert 22.05.1963 er mottatt	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Amalie Stokke	9578-5994-4-4245919	2026-09-30 16:09:19
Anders Hille Stadheim	9578-5993-4-2828879	2026-09-30 15:54:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. sep. 2026

Oppdragsnummer
45-0159/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Anders Hille Stadheim, Amalie Stokke

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Standard Rør AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Teknikk AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zivi Byggservice Czuprynski, juni 2024

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv på terrassen. Borettslaget.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Elektro AS, Mars 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport. 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0159/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anders Hille Stadheim	**2026-09-30**	**Amalie Stokke**	**2026-09-30**

Identifikasjon

Anders Hille Stadheim

Identifikasjon

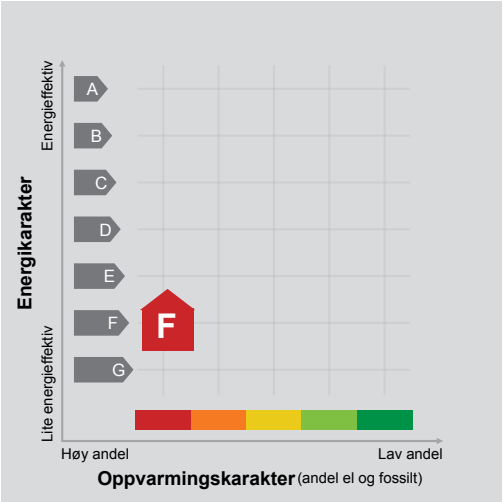
Amalie Stokke

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Grevlingåsen 17
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	309
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6697402
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-130604
Dato	04.06.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

VEDTEKTER

FOR A/L HOSLEMARKA BORETTSLAG

tilknyttet

Asker og Bærum Boligbyggelag Al

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

§ 1
Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

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

§ 2
Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3
Andelseiere

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

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

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

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

§ 4
Boretten

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

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

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

§ 5
Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

§ 6
Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

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

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

§ 7
Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

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

§ 8
Forandringer av bygning eller bolig

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

§ 9
Overføring av andel

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

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

§ 10
Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 11
Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 12
Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13
Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer hvorav et 1. varamedlem og et 2. varamedlem.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Laget skal ha en valgkomite bestående av 3 medlemmer for ett år.

§ 14
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme

utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret**.**

§ 15
Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hoved-innholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 17
Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styret informerer
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt valgkomite jfr. vedtektenes § 13.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 18
Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier èn stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19
Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 20
Forsikring

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

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 21
Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22
Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 23
Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24
Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25
Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

H U S O R D E N

F O R

A/L HOSLEMARKA BORETTSLAG

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

Innledning:

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

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

Alminnelige ordensregler:

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

Bruk av leilighetene:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husdyrhold:

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

"Regler for husdyrhold"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bruksoverlating:

Bruksoverlating må ikke finne sted uten tillatelse fra styret.

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

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

Ytre rom:

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

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

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

Utvendig:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A/L HOSLEMARKA BORETTSLAG

Hoslemarka Borettslag A/L



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Hoslemarka Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Hoslemarka Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hoslemarka Borettslag A/L

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Hoslemarka Borettslag A/L

Sted: Digitalt

Høringsperioden: Fra 4. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 21:00
Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om sakene via det digitale møtet. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom avsluttet høringsperiode til start av avstemmingsperiode der møtet ikke vil være tilgjengelig.

Avstemmingsperioden: 11. mai kl. 12:00 til 15. mai kl. 21:00
I avstemmingsperioden vil man kunne avgi sin stemme på sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Kristine B. Solberg velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Ingebjørg Larsdotter Hjermstad v/ABBL velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Tatt til orientering

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Henning Moen velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Budsjettforslag for 2026

Budsjettet for 2026 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

5. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

6. Godtgjørelse til det sittende styre

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

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

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

Forslag til vedtak: Det foreslås å øke honoraret til styret fra kr 350 000,- til kr 400 000,- for intern fordeling.
Dette er tatt høyde for i budsjettet.

Om forslaget stemmes ned, er det dagens nivå på kr 350 000,- i honorar som blir vedtatt.

7. Prosjekthonorar betongrehabiliteringen

Begrunnelse

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

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

Gjennom prosjektet har styremedlemmene hatt hovedansvar for:

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at Irene Whist og Kristine B. Solberg tildeles et ekstra prosjekthonorar for 2025 på totalt kr 40 000, fordelt likt mellom dem, for arbeidet knyttet til betongrehabiliteringsprosjektet.

8. Honorar valgkomité

Forslag til vedtak: Valgkomiteen får kr.15.000,- til intern fordeling

9. Orientering fra styret om økning av felleskostnadene

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

Forslag til vedtak: Innkalling og protokoll anses som et varsel til eierne om økningen av felleskostnadene fom. 01.07.26.
Sak tas til orientering.

10. Saker fra styret

10.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Hoslemarka Borettslag A/L. Hoslemarka Borettslag A/L nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Hoslemarka Borettslag A/L samtykker til at KPMG AS kan

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

10.2 Endring - Vedtekter § 13

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

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

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

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

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

10.3 Endring - Husorden

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

Gjeldende tekst
Utvendig

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

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

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

Forslag til vedtak: Endringer i punkt E og F uthevet i fet tekst. **Utvendig** endre følgene punkt til:

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

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

Tillatelse gjelder kun for tiden arbeid utføres.

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

Styrets innstilling: Stemme for endring av punkt E og F under Utvendig i husorden.

11. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristine Bratvold Solberg
Styremedlem, Morten Emanuelsen
Styremedlem, Irene Whist
Styremedlem, Gry Sørensen
Styremedlem, Mario Blazevic
Varamedlem, Christina Lyhus Bastiani
Varamedlem, Line Cloetta
Varamedlem, Nina Evelyn Lefdahl
Varamedlem, Henning Moen
Varamedlem, Wenche Marie Valdal

11.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode, Kristine B. Solberg

Det er to kandidater til styrelederververvet

Kristine B. Solberg (gjenvalg)

Morten Emanuelsen

Forslag til vedtak: Kandidaten med flest stemmer velges som styreleder.

11.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode på 2 år: Irene Whist

Valgkomiteens vurdering: Henning Moen styremedlem 2 år

Forslag til vedtak: Henning Moen velges som styremedlem 2 år

11.3 Valg av styremedlem for 1 år

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

Valgkomiteens vurdering: Nina Lefdal styremedlem 1 år

Forslag til vedtak: Nina Lefdal velges som styremedlem 1 år

11.4 Valg av styremedlem for 1 år

Dersom Morten Emanuelsen blir valgt til styreleder, må det velges ett styremedlem for hans sted for siste år av perioden.

Valgkomiteens vurdering: Line Cloetta

Forslag til vedtak: Dersom Morten Emanuelsen blir valgt som styreleder, blir Line Cloetta valgt som styremedlem for 1 år

11.5 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Valgkomiteens vurdering:

Trond Levanger, varamedlem 1 år

Christina Lyhus Bastiani, varamedlem 1år

Forslag til vedtak: Trond Levanger og Christina Lyhus Bastiani velges som varamedlemmer for 1 år

11.6 Valg av valgkomité

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

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

11.7 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

ABBLs generalforsamling er planlagt avholdt tirsdag 16. juni 2026.

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

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

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 5 delegerte.

Foreløpige kandidater:

Henning Moen (gjenvalg)

Kristine B. Solberg (gjenvalg)

Tove Schanke

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

Forslag til vedtak: Henning Moen, Kristine B. Solberg og Tove Schanke velges som delegerte til ABBLs generalforsamling.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
https://abbl.bbl.no/minside

Med vennlig hilsen

Hoslemarka Borettslag A/L
Styret

Hoslemarka Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Kristine Bratvold Solberg, Grevlingåsen 17 Styremedlem, Irene Whist, Grevlingåsen 15 B Styremedlem, Morten Emanuelsen, Grevlingåsen 13 C Styremedlem, Mario Blazevic, Grevlingåsen 7C Styremedlem, Gry Sørensen, ABBL representant
1.Varamedlem, Christina Bastiani, Grevlingåsen 15A 2.Varamedlem, Henning Moen, Grevlingåsen 9B
3.Varamedlem, Nina Evelyn Lefdahl, Grevlingåsen 3B
4.Varamedlem, Line Cloetta, Grevlingåsen 17
Varamedlem, Wenche Marie Valdal, ABBL repr.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 224 andeler. Selskapets navn er Hoslemarka Borettslag A/L med org.nr.: 954039412 i Bærum kommune.

Forsikringer
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441716

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Hoslemarka Borettslag A/L bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Resultat
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 2 519 029,-.

Arbeidskapital / disponible midler
Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 3 829 412,-.

Kommentar til resultat
Resultatet viser ett mindre underskudd enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak at betongprosjektet på balkonger ble sluttført i 2025. Driftskostnadene ble også noe lavere enn budsjettert.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av borettslaget, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter, samt hatt løpende kontakt via telefon og e-post for oppfølging av saker som ikke har krevd formelle vedtak og for å besvare innkommende henvendelser. Styret mottar jevnlig henvendelser fra beboere om drift, forvaltning og bruk av eiendommene, samt forespørsler fra eiendomsmeglere i forbindelse med salg av boliger, herunder informasjon om økonomi, vedlikehold og styregodkjenninger. Styrearbeidet omfatter derfor også betydelig løpende saksbehandling utover styremøtene.

Betongrehabilitering
Betongrehabiliteringsprosjektet løp i første halvår av 2025 og ble ferdigstilt sommeren 2025, med tett oppfølging fra styret. Ettårsbefaring vil bli gjennomført i 2026 i tråd med gjeldende rutiner.

Ny betalingsløsning for påfyll av vaskekort

Den nye løsningen har vært i drift i litt over ett år. Styret har etablert faste og tydelige rutiner for håndtering av påfyll av vaskekort. Når beboere kjøper påfyll hos vaktmester, registreres dette i styreportalen av et fast styremedlem, og e-faktura sendes deretter direkte til andelseier. Erfaringene så langt viser at løsningen er oversiktlig og har fungert tilfredsstillende siden oppstart.

Elbil ladeanlegget

Det har dessverre vært gjentatte utfordringer med enkelte ladestolper ved nr. 7/9. For å få en grundig gjennomgang av problemene, engasjerte styret høsten 2025 en ekstern elektroekspert. Sammen med leverandørene av både ladestolpene (Garo) og styringssystemet (Current) ble de aktuelle stolpene gjennomgått og vurdert.

Som resultat av dette arbeidet er det besluttet at én av ladestolpene vil bli skiftet ut i løpet av våren 2026, med mål om å sikre en mer stabil og pålitelig ladeløsning fremover.

Gravearbeider. Fuktskade i vaskekjeller – blokk 3

Som informert om i fjor, er det avdekket fuktskade i vaskekjelleren i blokk 3. Teknisk avdeling i ABBL utarbeidet en skaderapport, som dannet grunnlaget for videre oppfølging av saken. På bakgrunn av rapporten innhentet styret tidlig i 2025 tilbud på nødvendige arbeider knyttet til både utvendig graving og utbedring av skaden i vaskekjelleren. Disse tilbudene ble senere forkastet, og styret ba om bistand fra teknisk avdeling i ABBL til å gjennomføre en ny og mer strukturert anbudsrunde.

I prosessen ble det også avklart at det samtidig med graving utenfor blokk 3, vil bli etablert

en steinrenne/steinbed langs endeveggen på blokk 13. Dette er i tråd med anbefaling fra teknisk avdeling i ABBL og skal bidra til bedre håndtering av overflatevann. I tillegg vil det bli opparbeidet intern gangvei fra blokk 1 til søppelsjakt ved blokk 3. Asker og Bærum Graveservice er valgt til å utføre arbeidene. Forventet oppstart av arbeidene er før sommerferien 2026.

Når de utvendige arbeidene er ferdigstilt ved blokk 3, vil styret innhente nytt tilbud på utbedring av skaden i vaskekjelleren, slik at arbeidet kan gjennomføres i riktig rekkefølge og med best mulig resultat.

El-kontroll

I 2025 ble det gjennomført el-kontroll av fellesarealene. I tillegg benyttet enkelte andelseiere seg av tilbudet om el-kontroll i egen leilighet, som ble utført for andelseiers regning.

Ombygning av tørkebinger til sykkelskur

Det er tidligere vedtatt av generalforsamlingen at utvalgte tørkebinger skal bygges om til sykkelskur. Tørkebingene dette gjelder er en av dobbelbingene utenfor blokk 15 og blokk9. I løpet av perioden har styret innhentet flere tilbud på ombygging. Styret har besluttet å starte arbeidet med en pilot i blokk 7. Entreprenøren som har fått oppdraget er nå i gang med nødvendig søknadsprosess og dialog med kommunen. Styret håper at byggearbeidene med ombygning av pilot ved blokk 7 kan igangsettes i 2026.

Vannmålere
Høsten 2025 ble det installert én vannmåler per blokk, totalt ni vannmålere. Formålet med tiltaket er å gi bedre oversikt over vannforbruket i borettslaget og legge til rette for mer bevisst bruk av vann. Erfaringer fra tilsvarende løsninger tilsier at økt kontroll og synlighet rundt forbruk kan bidra til redusert vannbruk over tid, noe som igjen kan gi besparelser på felles kostnader knyttet til vann og avløp. Eventuelle økonomiske effekter vil bli tydeligere etter noe tid i drift.

Vaktmester og oppfølging

Borettslaget har en heltidsansatt. I perioden har ett av styrets medlemmer hatt hovedansvaret for oppfølging av vaktmesteren. Vaktmesters arbeidsoppgaver er så og si uforandret fra tidligere år.

Overdragelser
Det er i perioden godkjent 22 overdragelser av leiligheter.

Parkering og tildeling av biloppstillingsplasser

Fra og med **januar 2026** er det nye regler for tildeling og bruk av biloppstillingsplasser.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

a. Betongrehabilitering av opprinnelig betongdekke på balkonger, sluttført sommer 2025.

b. Sikringsskapene som er knyttet til ladeanlegget er nå delt opp igjen, slik at Garasjelag 1 og Garasjelag 2 har hver sin egen strømavtale – akkurat slik ordningen var før ladeanlegget ble etablert. Dette betyr at garasjelagene nå mottar sin egen strømregning direkte fra leverandøren. Borettslaget slipper dermed å viderefakturere strømkostnader, noe som både forenkler administrasjonen og gir en mer oversiktlig og ryddig håndtering av strømforbruket.

c. Det er installert én vannmåler per blokk, totalt ni vannmålere.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

De siste årene har Hoslemarka borettslag gjennomført flere større og nødvendige vedlikeholdstiltak. Disse tiltakene har styrket byggenes tekniske kvalitet og gjort dem bedre rustet for fremtiden. Samtidig har de redusert risikoen for behov for store og kostbare utbedringer på kort sikt. Styret vurderer derfor at det per i dag er få større vedlikeholdsarbeider som haster. Det er dermed naturlig at hovedfokuset fremover i stor grad rettes mot løpende vedlikehold og mindre tiltak som bidrar til å bevare byggenes gode tilstand.

a. Det er planlagt graving og drenering som følge av fuktskade i vaskekjelleren i blokk 3. I tillegg planlegges det å etablere et steinbed langs én av endeveggene på blokk 13 for å bedre drenering og redusere risiko for fuktproblemer. Samt intern gangvei fra blokk 1 til søppelsjakt ved blokk 3.

b. Når de utvendige gravearbeidene er ferdigstilt ved blokk 3, må fuktskaden i vaskekjeller utbedres.

c. Pilot - ombygging tørkebinge ved blokk 7, til sykkelskur.

Kommende 5-års periode

Styret forholder seg til vedlikeholds rapporten utarbeidet av teknisk avd. i ABBL, inneværende rapport er utarbeide i juni 2022. Rapporten ligger på nettsiden.

Styret i Hoslemarka Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Hoslemarka Borettslag A/L, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 975 848	10 434 876	10 974 984	11 374 598
Annen driftsinntekt	2	614 567	470 448	577 800	582 800
Sum inntekter		11 590 415	10 905 324	11 552 784	11 957 398
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 076 276	1 087 000	1 122 416	1 154 810
Avskrivninger	4	153 403	252 863	155 000	0
Kostnad lokaler	5	3 088 599	3 063 842	3 407 000	3 328 000
Leie maskiner, inventar o.l.	6	0	83 095	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	7	49 792	52 995	80 000	55 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 179 908	871 778	2 250 000	1 180 000
Periodisk vedlikehold	9	5 428 797	9 095 738	5 000 000	800 000
Annen driftskostnad	10	2 391 872	2 413 834	2 431 000	2 455 000
Sum kostnader		13 368 647	16 921 144	14 445 416	8 972 810
Resultat før finansielle poster		-1 778 232	-6 015 820	-2 892 632	2 984 588
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	189 992	415 936	34 333	26 000
Finanskostnad	12	930 789	790 323	950 977	789 058
Sum finansielle poster		-740 797	-374 387	-916 644	-763 058
Årsresultat		-2 519 029	-6 390 206	-3 809 276	2 221 530

Balanse Hoslemarka Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	13	11 615 988	11 615 988
Garasjer	13	82 766	82 766
Arbeidsmaskiner	14	0	153 403
Sum varige driftsmidler		11 698 754	11 852 157
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		11 698 754	11 852 157
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		29 924	23 500
Andre fordringer	15	552	7 518
Sum fordringer		30 476	31 018
Bankinnskudd, kasse o.l	16	4 180 303	10 899 506
Sum omløpsmidler		4 210 779	10 930 523
Sum eiendeler		15 909 533	22 782 680

Balanse Hoslemarka Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	17	22 300	22 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	-1 070 775	1 448 254
Sum egenkapital		-1 048 475	1 470 554
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	18, 19	14 552 941	16 630 801
Øvrig langsiktig gjeld	20	2 023 700	2 023 700
Sum langsiktig gjeld		16 576 641	18 654 501
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 319	2 385 086
Forskudd innbetalinger		118 682	106 718
Annen kortsiktig gjeld	21	126 366	165 822
Sum kortsiktig gjeld		381 367	2 657 625
Sum gjeld		16 958 008	21 312 126
Sum egenkapital og gjeld		15 909 533	22 782 680

Hoslemarka Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Kristine Bratvold Solberg Styreleder	Mario Blazevic Styremedlem	Gry Sørensen Styremedlem
Morten Emanuelsen Styremedlem	Irene Whist Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	7 954 284	7 726 122	7 954 484	8 609 933
Avdrag ordinære lån	2 066 928	1 839 221	2 066 500	1 975 607
Renter ordinære lån	954 636	869 533	954 000	789 058
Sum	**10 975 848**	**10 434 876**	**10 974 984**	**11 374 598**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	0	717	0	0
Diverse inntekter	0	590	0	0
Garasjeinntekter	205 800	117 720	205 800	205 800
Oppstillingsplass	110 400	109 560	110 000	110 000
Strøm el-bil	215 289	140 962	160 000	180 000
Vaskeriinntekter	36 050	53 871	55 000	40 000
Husleie vaktmesterleilighet	47 028	47 028	47 000	47 000
Sum	**614 567**	**470 448**	**577 800**	**582 800**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	497 386	495 985	520 000	510 000
Påløpte feriepenger	0	0	75 000	0
Påløpte feriepenger	71 126	70 926	0	73 000
Delevis fri bolig	35 760	49 871	0	0
Motkonto delevis fri bolig	-35 760	-48 962	0	0
Avgiftspliktig bilgodtgjørelse	1 173	0	0	0
Styrehonorar	350 000	350 000	350 000	400 000
Andre honorarer	15 000	15 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	129 281	128 431	130 000	128 310
Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 029	10 001	12 000	10 500
Refusjon sykepenger	-15 467	0	0	0
Premie Yt.ordn - Storebrand	15 011	13 202	15 000	16 000
Premie OU-Samordningen	0	276	0	0
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	2 737	2 272	5 416	2 000
Sum	**1 076 276**	**1 087 000**	**1 122 416**	**1 154 810**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på maskiner	153 403	252 863	155 000	0
Sum	**153 403**	**252 863**	**155 000**	**0**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	11 200	0	0	5 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 288 853	2 221 174	2 567 000	2 570 000
Vaktmestertjenester	58 731	54 989	90 000	90 000
Lys, varme, energi	350 533	318 667	300 000	250 000
Renhold	270 107	288 696	300 000	310 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	51 453	62 188	50 000	38 000
Sommer- og vinterkostnader	57 723	118 128	100 000	65 000
Sum	**3 088 599**	**3 063 842**	**3 407 000**	**3 328 000**

Note 6 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	0	83 095	0	0
Sum	**0**	**83 095**	**0**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	21 176	27 507	50 000	20 000
Driftsmateriale	0	179	0	0
IT-tjenester	28 615	23 395	25 000	30 000
Rekvisita	0	1 914	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	5 000	5 000
Sum	**49 792**	**52 995**	**80 000**	**55 000**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	892 263	238 891	1 050 000	800 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	284 588	434 247	200 000	80 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	8 536	178 191	0	300 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	20 449	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	1 000 000	0
Forsikringsskadesaker	-5 479	0	0	0
Sum	**1 179 908**	**871 778**	**2 250 000**	**1 180 000**

Note 9 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fasade	0	1 156 081	0	0
Balkonger/terrasser	5 050 499	7 939 657	5 000 000	500 000
VVS	378 298	0	0	0
Sum	5 428 797	9 095 738	5 000 000	800 000

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	406 616	381 152	393 000	420 000
Honorar for teknisk rådgivning	45 900	7 875	0	25 000
Kontorrekvisita	1 207	0	5 000	2 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	19 000	5 000	30 000
Elektronisk kommunikasjon	5 066	7 429	10 000	6 000
Porto og andre forsendelseskostnader	6 775	20 126	30 000	7 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	1 150 985	1 108 352	1 135 000	1 135 000
Drivstoff	8 416	5 680	5 000	7 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	15 307	76 232	70 000	25 000
Kontingenter	0	0	10 000	0
Gave, blomster	719	4 515	5 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	112 000	112 000	112 000	112 000
Forsikringspremie	617 258	551 311	606 000	655 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	10 823	6 730	10 000	7 000
Bank og kortgebyrer	10 023	9 361	15 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	778	104 071	20 000	12 000
Sum	**2 391 872**	**2 413 834**	**2 431 000**	**2 455 000**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	2 571	7 909	0	0
Renter plasseringskonto	187 420	339 924	34 333	26 000
Finansinntekt	0	68 103	0	0
Sum	**189 992**	**415 936**	**34 333**	**26 000**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	930 789	790 323	950 977	789 058
Sum	**930 789**	**790 323**	**950 977**	**789 058**

Note 13 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger	10 807 408	10 807 408
Garasjer	82 766	82 766
Tomter	808 580	808 580
Sum	11 698 754	11 698 754

Anskaffelses år 1964

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 14 - Arbeidsmaskiner

	Fliskutter WCX72	Fendt 210 S Vario	Honda snøfreser S3 Traktor	Brenderup tipp henger	Sandstrøer	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 193	1 062 500	44 348	65 000	45 000	174 922
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 193	1 062 500	44 348	65 000	45 000	174 922
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 193	1 062 500	44 348	65 000	45 000	174 922
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	123 959	0	14 445	15 000	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2021	2022	2022	2012
Antatt levetid i år :	3	5	3	3	3	5

Note 15 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse miljøgebyr (mva)	100	50
Periodisering kostnader	452	0
Erstatningsmessige skader	0	7 468
Sum	**552**	**7 518**

Note 16 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	963 905	2 506 198
Sparekonto Boligbanken	3 186 326	8 364 037
Depositum kreditt Cirkel K	5 000	5 000
Skattetrekkskonto	25 073	24 271
Sum	**4 180 303**	**10 899 506**

Skattetrekkskonto viser selskapets andel av felle skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 17 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**22 300**	**22 300**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	1 448 254	7 838 460
Fra årets resultat	-2 519 029	-6 390 206
Sum annen egenkapital	-1 070 775	1 448 254
Sum egenkapital	-1 048 475	1 470 554

Borettslaget har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 18 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Pantelån	7 157 002	8 206 105
Pantelån	657 478	1 489 563
Pantelån	6 738 461	6 935 133
Sum	**14 552 941**	**16 630 801**

Det er stilt følgende pant: i eiendommen

Note 19 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Betong rehab balkonger	Rehab av vinduer, dører og va-anlegg	Refinansiering
Lånenummer:	**96660168890**	**96660137308**	**96660137316**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2021
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.04.2044	31.08.2031	31.10.2026
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	11 200 000	3 775 000
Lånesaldo 01.01:	6 935 133	8 206 105	1 489 563
Avdrag i perioden:	196 672	1 049 103	832 084
Lånesaldo 31.12:	**6 738 461**	**7 157 002**	**657 478**
Saldo 5 år frem i tid:	5 539 214	967 643	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137308	108	37 697	4 071 276
	33	33 276	1 098 108
	18	30 859	555 462
	10	25 044	250 440
	34	23 302	792 268
	19	19 600	372 400
	1	16 987	16 987
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137316	108	3 463	374 004
	33	3 057	100 881
	18	2 835	51 030
	10	2 301	23 010
	34	2 141	72 794
	19	1 801	34 219
	1	1 560	1 560
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660168890	108	35 493	3 833 244
	33	31 330	1 033 890
	18	29 054	522 972
	10	23 580	235 800
	34	21 940	745 960
	19	18 454	350 626
	1	15 993	15 993

Note 20 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettsinnskudd	2 023 700	2 023 700
Sum	**2 023 700**	**2 023 700**

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	25 073	24 271
Skyldig arbeidsgiveravgift	15 609	13 761
Påløpt arbeidsgiveravgift	10 029	10 001
Påløpte feriepenger	71 126	70 926
Påløpte renter	1 701	2 234
Påløpte kostnader	0	41 772
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	2 000
Utleggskonto	828	858
Sum	**126 366**	**165 822**

Note 22 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	8 272 898	9 244 144
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 519 029	-6 390 206
Tilbakeføring avskrivninger	153 403	252 863
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 077 860	-1 833 902
Opptak lån	0	7 000 000
Årets endring disponible midler	-4 443 486	-971 246
Disponible midler UB	3 829 412	8 272 898

Resultat og balanse med noter for Hoslemarka Borettslag A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hoslemarka Borettslag A/L

Styreleder	Kristine Bratvold Solberg (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Gry Sørensen (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Morten Emanuelsen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Mario Blazevic (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Irene Whist (sign.)	14.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i AL Hoslemarka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Hoslemarka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo document key: IM6B2-4207R-LTJ3D-8U1AO-O3FGT-5FOQ3

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IM6B2-4207R-LTJ3D-8U1AO-O3FGT-5FOQ3

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."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-20 14:57:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IM6B2-4207R-LTJ3D-8U1AO-O3FGT-SFOQ3

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

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

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

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

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

4. Budsjettforslag for 2026

Vedtak:
Styrets forslag til budsjett ble tatt orientering.

5. Ansvarsfrihet for styret

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

6. Godtgjørelse til det sittende styre

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

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

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

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

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

7. Prosjekthonorar betongrehabiliteringen

Begrunnelse

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

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

Gjennom prosjektet har styremedlemmene hatt hovedansvar for:

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

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

Vedtak:

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

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

Vedtatt med 40 stemmer for og 39 stemmer mot.

8. Honorar valgkomité

Vedtak:

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

9. Orientering fra styret om økning av felleskostnadene

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

Vedtak:

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

Tatt til orientering.

10. Saker fra styret

10.1 Valg av revisor

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

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

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

Vedtak:

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

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

Vedtatt med 72 stemmer for og 0 stemmer mot

10.2 Endring - Vedtekter § 13

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

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

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

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

Vedtak:

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

Vedtatt med 72 stemmer for og 4 stemmer mot.

10.3 Endring - Husorden

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

Gjeldende tekst
Utvendig

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

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

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

Vedtak:

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

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

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

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

Vedtatt med 70 stemmer for og 10 stemmer mot.

11. Valg

11.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode, Kristine B. Solberg

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

Vedtak:

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

11.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Vedtak:

Henning Moen ble valgt som styremedlem for 2 år.

11.3 Valg av styremedlem for 1 år

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

Valgkomiteens vurdering: Nina Lefdal styremedlem 1 år

Vedtak:

Nina Evelyn Lefdahl ble valgt som styremedlem for 1 år.

11.4 Valg av styremedlem for 1 år

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

Vedtak:

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

11.5 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

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

Vedtak:

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

11.6 Valg av valgkomité

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

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

Vedtak:

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

Tatt til orientering.

11.7 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

ABBLs generalforsamling er planlagt avholdt tirsdag 16. juni 2026.

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

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

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 5 delegerte.

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

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

Vedtak:

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

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

Protokoll for Hoslemarka Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Boligopplysninger:

Hoslemarka Borettslag A/L
GREVLINGÅSEN 17
1362 HOSLE

Vår ref.: 14/220
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Anders Hille Stadheim

Organisasjonsnr: 954 039 412 **Andelsnr:** 223

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 634**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	180
	Felleskostnader	2 003
	AVDRAG LÅN	451

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	35 830	Gjeld siste årsoppg.:	39 856
Klient ajourf. lån:	13 083 782,05	Klient gj. s. årsoppg.:	14 552 941

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137316, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 28.09.2026: 74 391
Andel av saldo: 204
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.10.2026)

Lånenummer: 96660137308, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 28.09.2026: 6 414 722
Andel av saldo: 17 567
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.08.2031)

Lånenummer: 96660168890, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 212
Saldo per 28.09.2026: 6 594 669
Andel av saldo: 18 060
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.04.2044)

4: Særskilte opplysninger

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

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

Parkering tildeles etter venteliste av styret

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	39 856	Andre inntekter:	521
Annen formue:	10 524	Utgifter:	2 549		

Boligopplysninger:

Hoslemarka Borettslag A/L	**Vår ref.:**	14/220
GREVLINGÅSEN 17	**Type:**	Tilknyttet borettslag
1362 HOSLE	**Eiere:**	Anders Hille Stadheim

Organisasjonsnr: 954 039 412

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 21/309

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441716

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

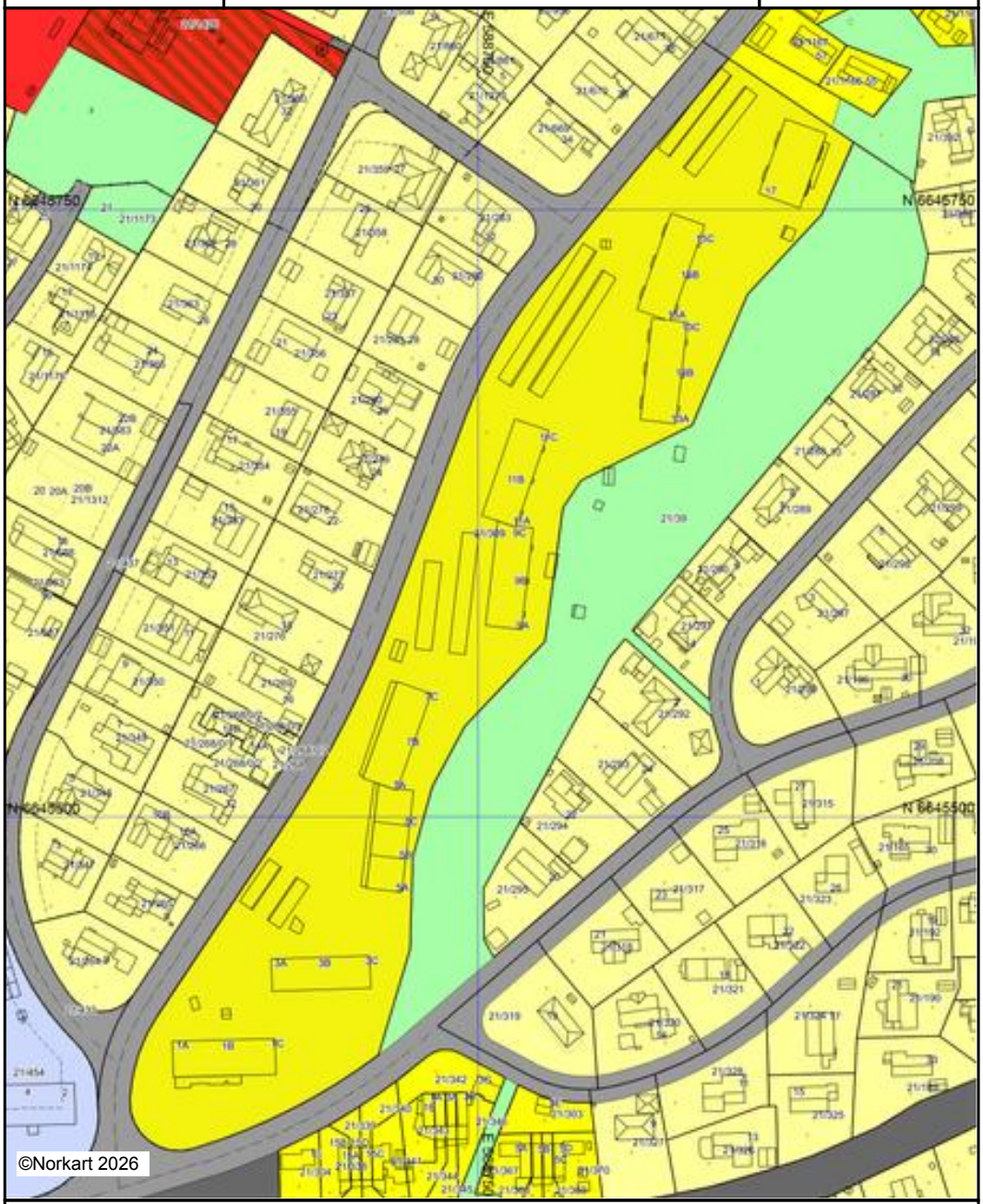
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 17
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:2500

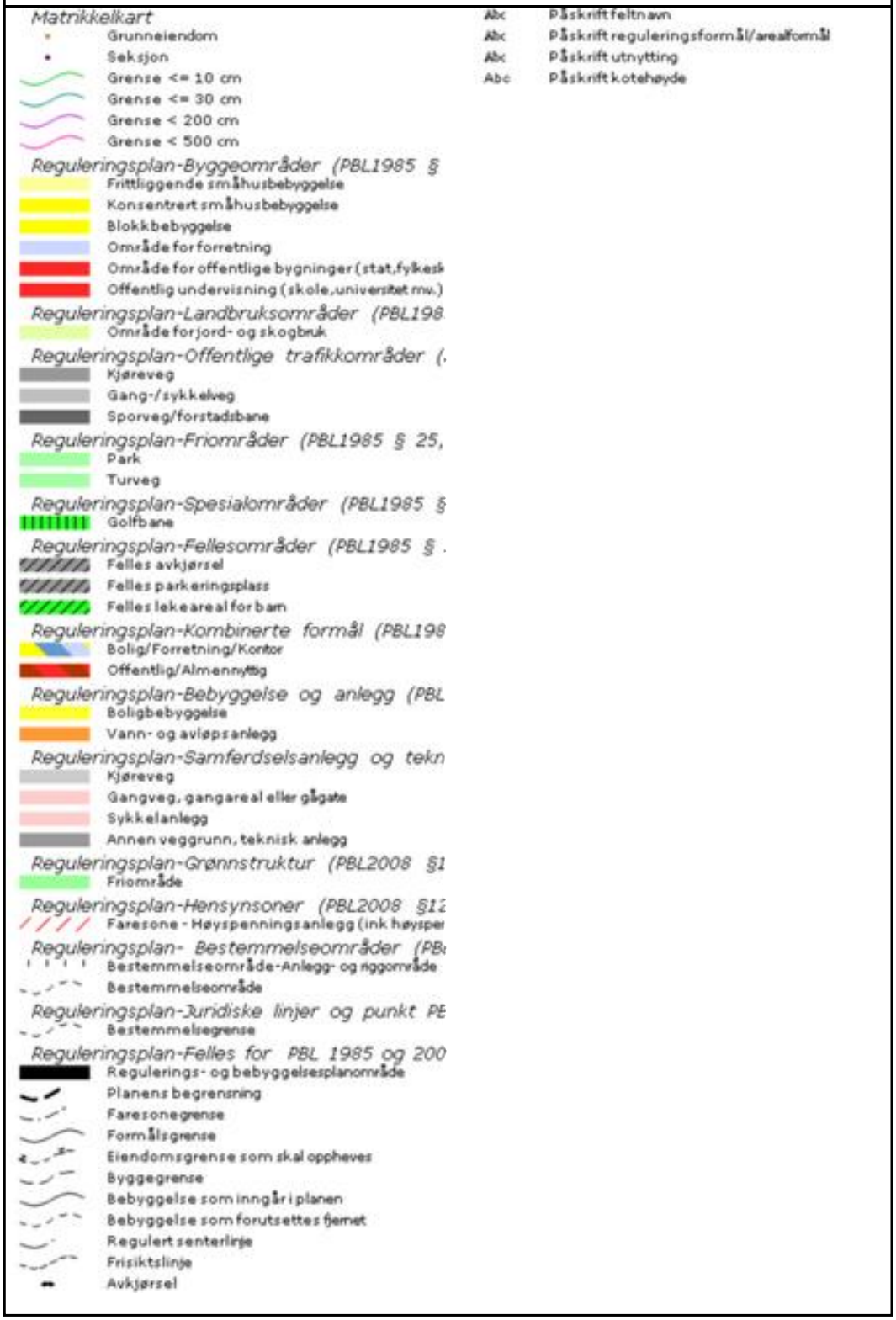
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1960341

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 18.05.1961 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOSLE, NORDØSTRE DEL

Fellesbestemmelser

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

2.
Bygninger plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet skal godkjenne husfargen.

3.
Eventuelt gjerde langs vei og nabogrense skal utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde uten vinkeljern i overkant.

4.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

5.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

6.
Mindre vesentlige unntak fra vedtektene kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

Tomt til offentlig bebyggelse

7.
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

8.
Byggehøyden må ikke overstige 3 etasjer.

Boligstrøk

9.
Boligstrøkene kan bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen og med det antall etasjer som fremgår av planen etter tegnforklaringen.

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

11.
Tomter for bebyggelse skal opparbeides parkmessig ett en av bygningsrådet godkjent plan, som må sendes inn sammen med byggemelding. Bebyggelsen på parsell 1 kan innres til butikker og kontorer m.v. etter bygningsrådets nærmer bestemmelse. Her kan også plasseres andre anlegg som hører naturlig hjemme i forstadssentrum.

12.
Villatomtene kan bebygges med inntil 12% av tomtens nettoareal.

oooOOOooo

Bærum kommune

VAledninger

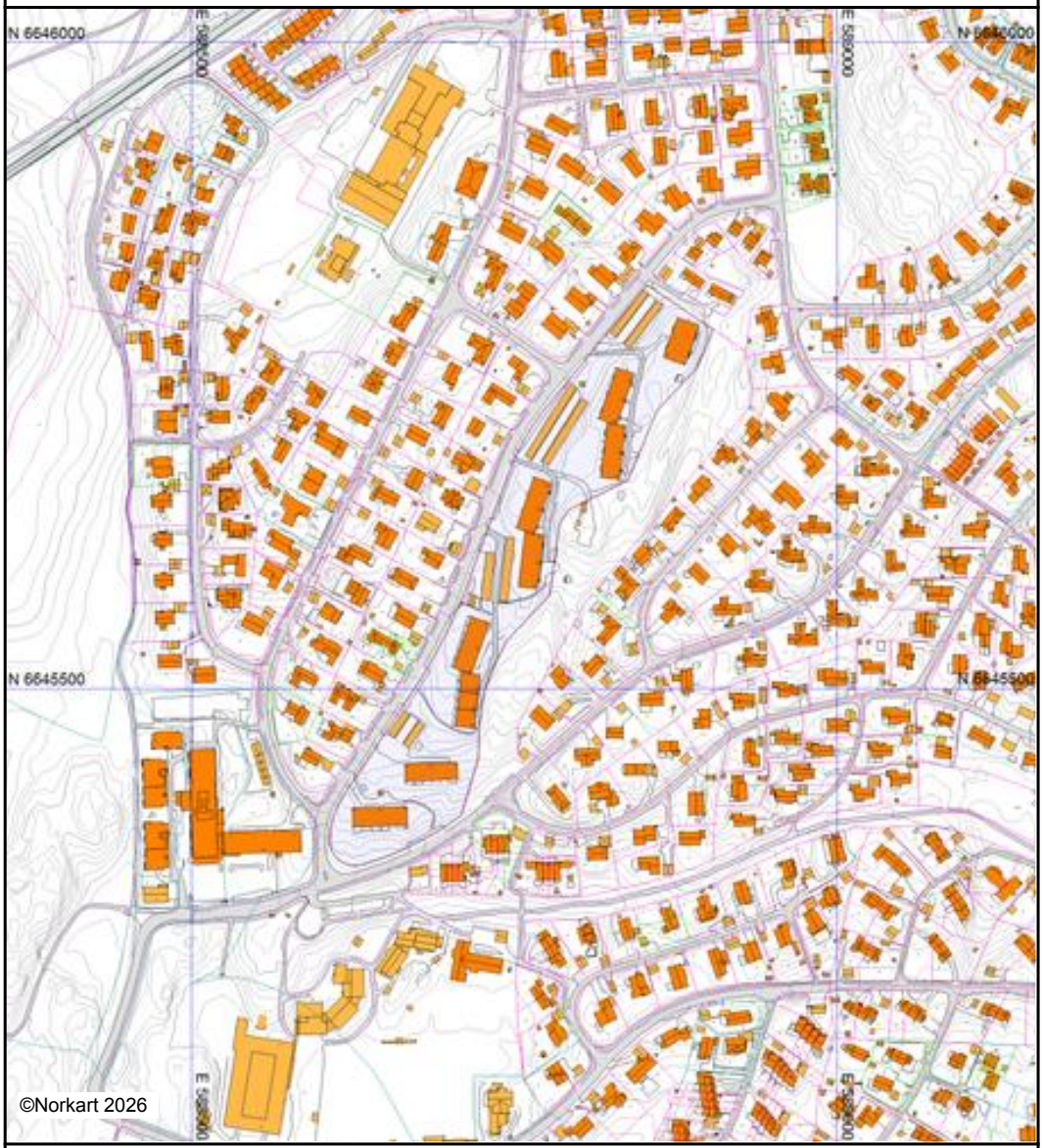
Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 17
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

070408000BBKO447297

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

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

HOSLEMARKA BORETTSLAG, V/VANGBERG
POSTBOKS 385

1301 SANDVIKA

JUNK, HANS CHR.
BYGGHOLT
BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 96-1483

Adresse: GREVLINGÅSEN 1-17

Gnr: 21 Bnr: 309

Ferdigbesiktigelse avholdt: 13.05.98

Arbeidets art: FASADEENDRING AV BLOKKER

Byggherre: HOSLEMARKA BORETTSLAG, V/VANGBERG

Anmelder: ASKER OG BÆRUM BBL, V/VANGBERG

Ansvarshavende: JUNK, HANS CHR.

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 13. mai 1998
For sjef planseksjonen

Jon Erik Bye

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/13303**
J.post ID: 11/138974

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	29.08.2011	2596/11

Adresse - Tiltak:	Grevlingåsen 17 - utvidelse og rehabilitering av bad		
Gnr/Bnr:	21/309	Mottatt:	08.08.2011
Tiltakshaver:	Anne Renée Hagen	Mangelfull:	
Ansvarlig søker:	KK Arkitektkontor	Komplett:	

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Marianne Estevenin
saksbehandler

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 28.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	21	**Bnr**	309	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Grevlingåsen 17 , 1362 HOSLE						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1963/162	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1996/1483	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/13303	Grevlingåsen 17 - utvidelse og rehabilitering av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

7/9 1967

FERDIGATTEST

Bærum kommune

162-63

Hoslemarka

21 39 F 5/9 1967

Nybygg

boligblokk F

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

A/S Selvaagbygg

Tlfn.m. John Mejlænder Larsen, Otto Rugesvei 71, Røa.

T.O.

Torstein Olsen
e.f.

, 2. juli 19[illegible]

159, 162-63, TO/RB.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 18,
Vindern, Oslo.

Gnr. 21, bnr. 39, tomt nr. C og F.

En viser til Deres söknader datert 8. 15. og 24. juni d.å. om tillatelse til innflytning i boligblokker på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved innflytningstillatelse for följende:
Blokk C, nord, oppgang A. B og C.
Blokk F, 1., 2., 3. og 4. etasje.

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

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 21/309		
Utskriftsdato	28.09.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	17.09.2026



Tegnforklaring



Historisk vei - delvis synlig

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

Utskriftsdato: 28.09.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

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

Utskriftsdato: 28.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 28.09.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE								

Avtale 90097667 (Avgiftsadresse: Grevlingåsen 1 A-C)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

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

Registrerte avvik

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

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90097717 (Avgiftsadresse: Grevlingåsen 17)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A	06.10.2021	26.01.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	D	01.09.2021	26.01.2024	Utført	Utført
2 etasje stue	D	29.09.2021	26.01.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	A (17 H0103)	12.10.2021	26.01.2024	Utenfor rute	Utført
1 etasje stue	D	01.09.2021	26.01.2024	Utført	Utført
4 etasje stue	O	01.09.2021	26.01.2024	Utført	Utført
2 etasje stue	C	06.10.2021	26.01.2024	Utenfor rute	Utført
3 etasje stue	C	01.09.2021	26.01.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	A	01.09.2021	26.01.2024	Utført	Utført
1 etasje	A	18.02.2022	26.01.2024	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted	H0103	19.10.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90842765 (Avgiftsadresse: Xgrevlingåsen 17)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90843177 (Avgiftsadresse: Xgrevlingåsen 17)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

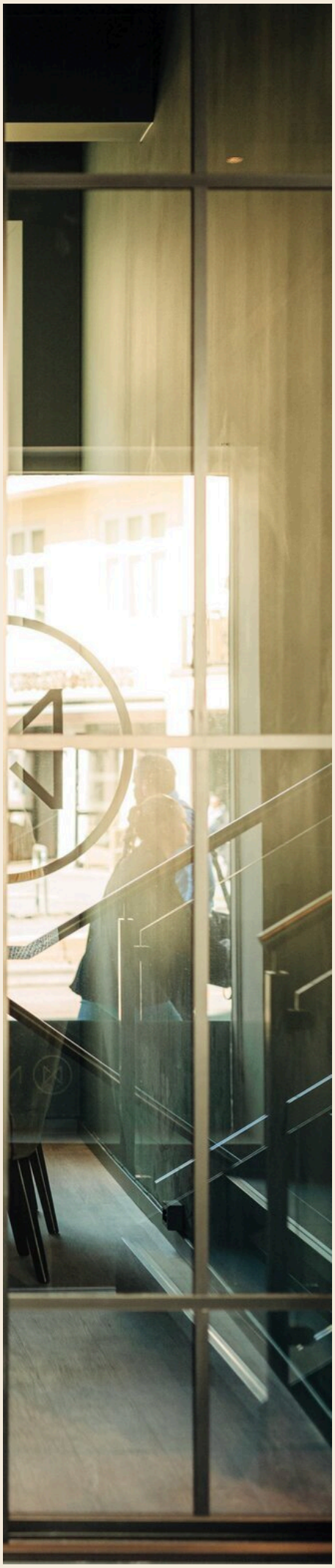
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0159/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grevlingåsen 17 1362 HOSLE
Matrikkel: Gnr 21, bnr 309 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Nielsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
h.nielsen@nordvikbolig.no
952 86 829