NORDVIK

Grevlingåsen 17

Velkommen til

Grevlingåsen 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys leilighet med alkove og vestvendt balkong - Lave felleskostnader - Hyggelig utsikt - Kort vei til kollektivtransport

Prisantydning	**3 950 000,-**
Omkostninger	**9 490,-**
Totalpris	**3 997 340,-**
Fellesgjeld	**37 850,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 634,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Andel**

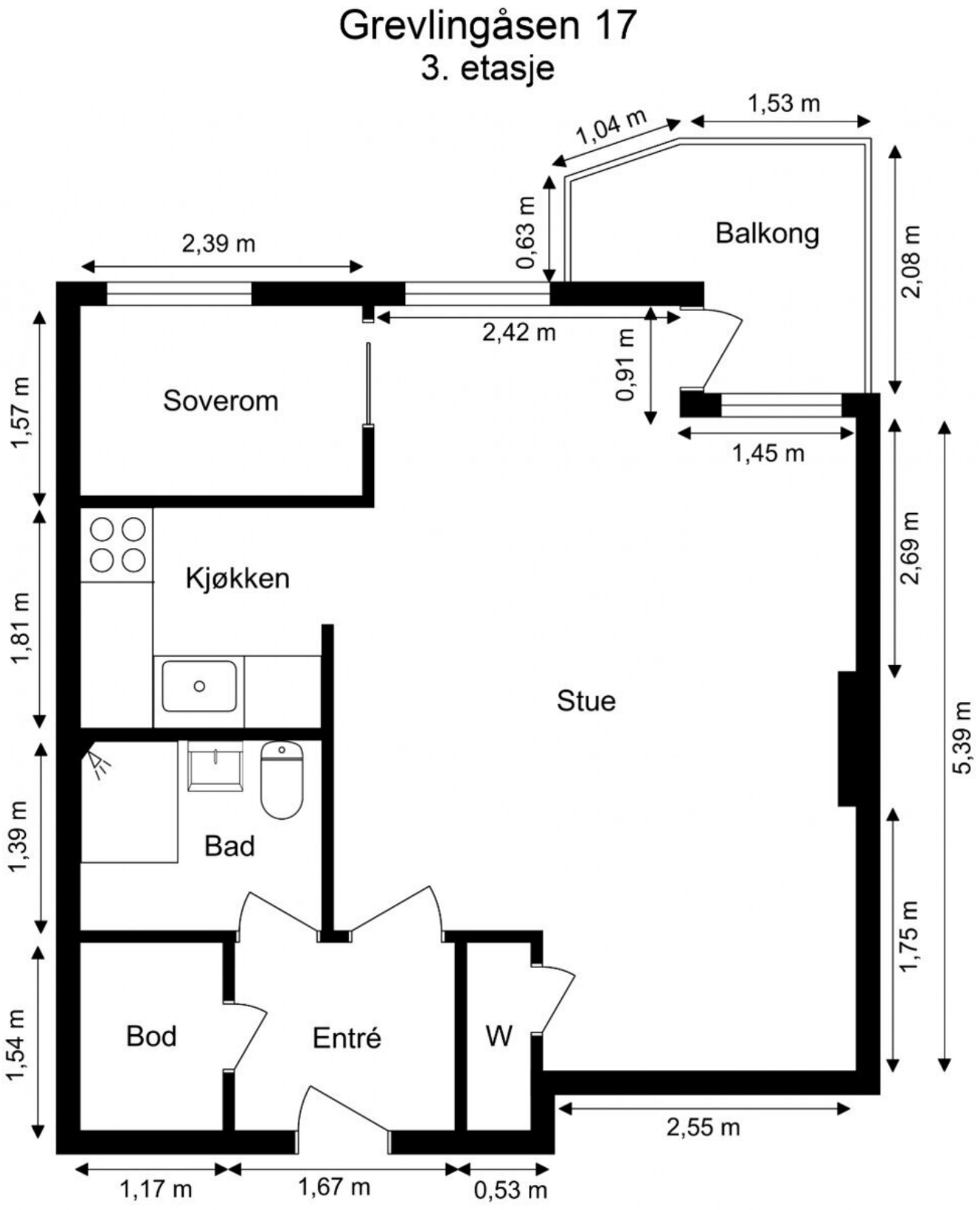
Kort fortalt

Velkommen til en lys og hyggelig leilighet på Hosle med praktisk planløsning, åpen stue- og kjøkkenløsning og vestvendt balkong med ettermiddags- og kveldssol. Et perfekt førstegangskjøp i rolige omgivelser, med kort vei til dagligvarebutikker, marka og kollektivtransport. Det er gode bussforbindelser til Bekkestua og Østerås, hvor du finner butikker, kafeer og et variert servicetilbud. Du kommer deg også enkelt videre til Oslo. Området har flere treningssentre og fine turmuligheter, med blant annet Sauejordet rett i nærheten.

Sovealkove med vindu
Veldrevet borettslag
Lave felleskostnader
Ingen dokumentavgift
Hyggelige fellesområder
Fellesvaskeri og sykkelbod
Balkong med hyggelig utsikt
Innvendig bod og kjellerbod
Flere ladeplasser i borettslaget
Mulighet for leie av p-plass (venteliste)

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 2 kvm



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av We Consult. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører We Consult.












Electrolux











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





Hyggelige, grønne fellesområder med plass til lek og sosialt samvær



Sauejordet - et populært turområde for både store og små året rundt

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
56-0162/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE
Gnr 21, bnr 309 i Bærum kommune
Andelsnr 208 i Hoslemarka Borettslaget A/l, org.nr. 954039412

Selger
Ann Cecilie Myklevand-Ek

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
37 850,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 987 850,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 400,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 997 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 006 840,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue/kjøkken, sovealkove, bad og bod
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, alkove og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong.

Det er gode lagringsmuligheter i innvendig bod og en kjellerbod på ca. 2 kvm. Beboerne har også tilgang til felles sykkelbod og vaskeri.

Det er gode muligheter for gateparkering i området. Parkeringsplass kan leies gjennom borettslaget, med tildeling etter venteliste.

Standard
- Leiligheten rom for rom -

Entrè:

Entré med callinganlegg og plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra entréen er det adkomst til badet og videre inn i boligen.

Stue:
Lys stue med plass til sofa og en egen spiseplass. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med hyggelig utsyn og gode solforhold.

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning mot stuen, med glatte fronter på over- og underskap og benkeplate i heltre. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri, og det er fliser på veggen over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr med platetopp og stekeovn samt frittstående kjøle- og fryseskap. Over komfyren er det montert ventilator med avtrekk til felles kanal.

Sovealkove:
Praktisk alkove med plass til seng, litt tilbaketrukket fra stuen.

Bad:
Bad med flislagte vegger og gulv med gulvvarme. Innredet med servantskap, speil med overlys, dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Bod:
Praktisk innvendig bod som gir ekstra oppbevaringsplass.

- Innvendige overflater -

Gulv: Laminat.
Vegger: Glassfiberstrie.
Himling: Malte overflater.

Himlingshøyden er ved stikkprøvemåling målt til ca. 2,35 meter i stuen og ca. 2,30 meter på badet. Avvik kan forekomme.

Parkering
Det er gode muligheter for gateparkering i området. Biloppstillingsplass kan leies gjennom borettslaget og tildeles av styret etter venteliste. Borettslaget har også flere ladeplasser, hvor betaling skjer via abonnement i appen SmartCharge.

Modernisering og påkostninger
- Bad av ukjent alder.
- Kjøkkenfronter fra 2021.
- Nytt gulv i 2021.
- Ny hovedstoppekran i mai 2026.
- Oppgradering av balkong i 2025.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Utført arbeid -

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, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongene ble rehabilitert i 2025.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
SIMEN THORP

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:

Konstruksjonsoppbygning:
Boligblokken har grunnmur og etajeskiller i betong. Yttervegger i betong og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/membran. Balkongen er utført i betong- og metallkonstruksjon med dekke av terrassebord og rekkverk i metall og fasadeplater. Boligen er utstyrt med 2-lags isolerglassvinduer fra 2016. Balkongdøren i 3-lags isolerglass fra 2016. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

TG 0: Ingen avvik.
TG 1: Mindre avvik.
TG 2: Vesentlige avvik.
TG 3: Store eller alvorlige avvik.
TG IU: Ikke undersøkt.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Overflater · Bad - 3. etasje
Det er registrert åpne skruehull i veggflaten.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 3. etasje
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er målt til ca. 20 mm, som er lavere enn 25 mm.

Det er registrert omfattende avleiringer og tilsmussing i sluket som hindrer kontroll av membrantilslutning.

Sanitærutstyr · Bad - 3. etasje
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Det er observert krakelering i overflaten på servanten.

Vannledninger
Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Avløpsrør
Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 3. etasje

Sluket er et eldre støpejernssluk med korrosjon. Det er montert en nyere klemring, og det er ukjent hvordan den er tilsluttet støpejernssluket. Membranen er ikke dokumentert, og badet er av ukjent alder. Det er registrert omfattende bom i gulvet og sprekk i flis. Eier opplyser at flisfugene på hele gulvet er lagt om av tidligere eier på grunn av riss og sprekker. Tidspunktet er ukjent.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannstank
Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen grunnet redusert tilkomst i innredningen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Branntekniske forhold
Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin på bad medfølger ikke.
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 E.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Strømkostnad forrige år: 4 000 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 634,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Renter og omkostninger lån: 180 kr
Felleskostnader: 2003 kr
Avdrag lån: 451 kr

Felleskostnadene inkluderer: Lån, renovasjon, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, tv/internett, m.m.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring er inkludert i felleskostnadene.
- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.
- Kabel-tv/internett fra Altibox, inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 872 028,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 488 113,- 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
Boligen har TV og bredbånd fra Altibox.

Borettslaget

Om borettslaget
Om borettslaget:
Hoslemarka Borettslag A/L består av 224 andeler og har organisasjonsnummer 954 039 412. Forretningsfører er Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Borettslaget har heltidsansatt vaktmester.

Fellesrom:

I kjelleren finnes en sykkelbod på ca. 42 m² med egen inngang, samt et felles vaskeri på ca. 18 m² med vaskemaskin, tørketrommel og rulle. Vaskeriet benyttes med egen nøkkel og reservasjon på liste. Påfyll av vaskekort kjøpes hos vaktmester og faktureres direkte til andelseier.

Utført vedlikehold og oppgraderinger i 2025:

- Betongrehabilitering av balkongenes opprinnelige betongdekke ble ferdigstilt sommeren 2025. Ettårsbefaring var planlagt i 2026.

- Det ble gjennomført el-kontroll av fellesarealene. Andelseiere fikk også tilbud om el-kontroll i egen leilighet for egen regning.

- Høsten 2025 ble det installert én vannmåler per blokk, totalt ni vannmålere, for bedre oversikt over borettslagets vannforbruk.

- Sikringsskapene tilknyttet ladeanlegget ble delt opp, slik at Garasjelag 1 og Garasjelag 2 igjen har egne strømavtaler og mottar strømregning direkte fra leverandøren.

Planlagt vedlikehold og pågående saker - opplysninger fra årsmeldingen fremlagt i 2026:

- Fuktskade i vaskekjelleren i blokk 3: Teknisk avdeling i ABBL har utarbeidet en skaderapport og bistått med en ny anbudsrunde. Asker og Bærum Graveservice er valgt til å utføre utvendige grave- og dreneringsarbeider, med forventet oppstart før sommerferien 2026. Etter at de utvendige arbeidene er ferdigstilt, skal styret innhente nytt tilbud på utbedring av fuktskaden i vaskekjelleren.

- Utomhusarbeider: I forbindelse med gravearbeidene er det planlagt en steinrenne/et steinbed langs endeveggen på blokk 13 for bedre håndtering av overflatevann. Det skal også opparbeides en intern gangvei fra blokk 1 til søppelsjakten ved blokk 3.

- Sykkelskur: Det er tidligere vedtatt å bygge om utvalgte tørkebinger til sykkelskur. Styret har besluttet å starte med et pilotprosjekt ved blokk 7. Ved utarbeidelsen av årsmeldingen pågikk søknadsprosessen og dialog med kommunen, med håp om byggestart i 2026.

- Elbillading: Etter gjentatte problemer med enkelte ladestolper ved blokk 7/9 ble anlegget gjennomgått av en ekstern elektroekspert og leverandørene høsten 2025. Det ble besluttet å skifte ut én ladestolpe våren 2026.

Felleskostnader:
Styret har besluttet å øke de totale felleskostnadene med 3 % fra 1. juli 2026. Økningen er begrunnet med en årlig justering i henhold til konsumprisindeksen.

Parkering:
Ifølge årsmeldingen gjelder nye regler for tildeling og

bruk av biloppstillingsplasser fra januar 2026. Kontakt styret for gjeldende regler og informasjon om venteliste.

Videre vedlikehold:
Styret opplyser at borettslaget har gjennomført flere større vedlikeholdstiltak de siste årene, og vurderte ved utarbeidelsen av årsmeldingen at få større vedlikeholdsarbeider hastet. Fremover vil hovedvekten ligge på løpende vedlikehold og mindre tiltak. For kommende femårsperiode tar styret utgangspunkt i vedlikeholdsrapporten utarbeidet av teknisk avdeling i ABBL i juni 2022.

For mer informasjon, se borettslagets hjemmeside på https://www.hoslemarka.no/ samt vedlagte årsmelding, vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Fristen begynner å løpe den 26.10.2026 , og utgår dermed den 03.11.2026 kl. 12.00. Kontakt megler for mer informasjon.

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 37 850,-pr. 15.05.2026
Avdrag: Kr 451,-
Rentekostnader: Kr 180,-

Lånenummer: 96660137316, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.05.2026: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 15.05.2026: 368 536
Andel av saldo: 1 009
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.10.2026)

Lånenummer: 96660137308, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.05.2026: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 15.05.2026: 6 787 229
Andel av saldo: 18 587
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.08.2031)

Lånenummer: 96660168890, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.05.2026: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 216
Saldo per 15.05.2026: 6 665 417
Andel av saldo: 18 254
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
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 2 519 029. Underskuddet skyldes hovedsakelig kostnader til betongrehabilitering av balkongene, som ble ferdigstilt i 2025.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr 2 221 530.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

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:
Kiwi Hosle er nærmeste dagligvarebutikk og ligger ca. 7 minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til Rema 1000 Nadderud. Trenger du å handle på en søndag, ligger Joker Hosle i nærheten. Bekkestua sentrum ligger ca. 7 minutter unna med bil og har et godt utvalg av butikker, restauranter, bakerier og kafeer. Her finner du blant annet Meny, apotek, vinmonopol og SATS, samt servicetilbud som legesenter, tannlege, skredder og renseri. Hos Samson kan du kjøpe ferskt brød eller ta en bolle og en kaffe. Bekkestua har gjennomgått en stor utvikling de senere årene, men har samtidig beholdt sitt hyggelige småbypreg. Sentrum er et trivelig sted å gjøre hverdagens ærender eller møte venner til lunsj. Det er også kort vei til nyoppussede Østerås senter med blant annet Meny, Baker Nordby, apotek, vinmonopol, legekontor og frisør. På Østerås finner du dessuten Fresh Fitness. Griniparken byr på flere handlemuligheter, med butikker som Europris, JYSK og Kid. Her ligger også EVO treningssenter, og for deg som liker padel, er det kort vei til Padel Co Grini. Sandvika ligger en kort biltur unna og byr på et stort utvalg av butikker på Thon Senter Sandvika, flere restauranter og et rikt kulturliv med kino, teater og konserter.

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», ca. 1 minutts gange fra boligen. Her går buss 212 mellom Bekkestua og Østerås/Ovenbakken. Det er også ca. 5 minutters gange til «Jegeråsen», med buss til Bekkestua og buss 140 til Skøyen. Bekkestua er et knutepunkt med videre forbindelser med buss og T-bane, mens Skøyen har gode forbindelser med buss og tog. Østerås T-banestasjon ligger ca. 19 minutters gange fra boligen.

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.

Megler har forsøkt å innhente originale byggetegninger, men har ikke lykkes med dette. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens planløsning og bruk av rommene opp mot opprinnelig godkjente tegninger. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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

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/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 31 957 m
Arealbruk Boligbebyggelse,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

Pågående plansaker i området:

LØVENSKIOLDBANEN
Planid: 2025010
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Planlegging igangsatt
Lovreferanse: Pbl. 2008
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Plannavn: LØVENSKIOLDBANEN

Pågående byggesaker i området:

Byggesak - 2026/12807
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Jegeråsen 4 - tilbygg
Saksstatus: Under behandling

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 710,- 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. 3 625,-.

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 26. oktober 2026

Ansvarlig megler
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Grevlingåsen 17

Nabolaget Hosletoppen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hosle skole (1-7 kl.)	**10 min**
496 elever, 21 klasser	0.8 km
Eikeli skole (1-7 kl.)	**22 min**
445 elever, 21 klasser	1.6 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	**6 min**
517 elever, 25 klasser	2.4 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	**5 min**
292 elever, 17 klasser	0.4 km
Østerås skole (8-10 kl.)	**20 min**
383 elever, 28 klasser	1.5 km
Eikeli videregående skole	**20 min**
458 elever, 18 klasser	1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**8 min**

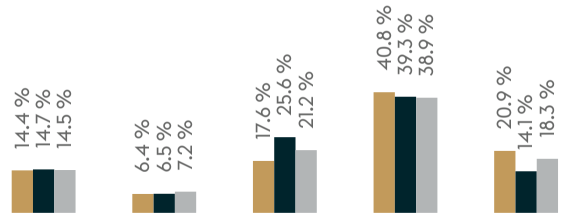
Offentlig transport

Grevlingbakken	**1 min**
Linje 212	0.1 km
Østerås	**20 min**
Linje 2	1.5 km
Lysaker stasjon	**10 min**
Totalt 8 ulike linjer	5.5 km
Oslo S	**20 min**
Totalt 24 ulike linjer	13.5 km
Oslo Gardermoen	**50 min**

Barnehager

Barnehagenvår Hosletoppen (1-5...	**4 min**
105 barn	0.3 km
Hosle barnehage Avd Hosle (1-5...	**8 min**
71 barn	0.7 km
Lønnås barnehage (1-5 år)	**13 min**
104 barn	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
Hosletoppen skole	4 min
EVO Østerås	19 min
Fresh Fitness Østerås	21 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 2025

Tilstandsrapport

Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE

Matrikkel: 3201-21/309 | Referanse: 2026-1778 | Befaringsdato: 18.10.2026



We Consult

NITO

Rapporten

We Consult AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

16 bygningsdeler er vurdert. Ett forhold er gitt tilstandsgrad 3, fire er gitt tilstandsgrad 2, og ti er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt.

TG 3 • 1 TG 2 • 4 TG 0 / TG 1 • 10

TG 3

Store eller alvorlige avvik
1 forhold

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 3. etasje Side 8

1. Sluket er et eldre støpejernssluk med korrosjon. Det er montert en nyere klemring, og det er ukjent hvordan den er tilsluttet støpejernssluket. Membranen er ikke dokumentert, og badet er av ukjent alder. Det er registrert omfattende bom i gulvet og sprekk i flis. Eier opplyser at flisfugene på hele gulvet er lagt om av tidligere eier på grunn av riss og sprekker. Tidspunktet er ukjent.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
5 forhold

Overflater · Bad - 3. etasje Side 8

1. Det er registrert åpne skruehull i veggflaten.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 3. etasje Side 8

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er målt til ca. 20 mm, som er lavere enn 25 mm.
2. Det er registrert omfattende avleiringer og tilsmussing i sluket som hindrer kontroll av membrantilslutning.

Sanitærutstyr · Bad - 3. etasje Side 9

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
2. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
3. Det er observert krakelering i overflaten på servanten.

Vannledninger Side 10

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Avløpsrør Side 10

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

IU

Ikke undersøkt
1 forhold

Varmtvannstank Side 11

1. Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen grunnet redusert tilkomst i innredningen.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligblokken har grunnmur og etajeskiller i betong. Yttervegger i betong og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/membran. Balkongen er utført i betong- og metallkonstruksjon med dekke av terrassebord og rekkverk i metall og fasadeplater. Boligen er utstyrt med 2-lags isolerglassvinduer fra 2016. Balkongdøren i 3-lags isolerglass fra 2016. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Teglsteinspipe ført gjennom stuen. Det er ikke tilkoblet ildsted i leiligheten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat
Vegger: Glassfiberstire.
Himling: Malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,35 meter ved stikkprøve i stuen og 2,30 meter på badet.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Kjøkken med glatte fronter på over- og underskap. Benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri. Flislagte veggflater over kjøkkenbenken. Utstyrt med frittstående komfyr med platetopp og stekeovn samt frittstående kjøle-/fryseskap. Over komfyren er det montert ventilator med avtrekk til felles kanal.

Tilhørende arealer

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2 m².

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med 2- lags isolerglass, produsert i 2016.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdør med 3- lags isolerglass, datert 2016.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,03 meter.
Rekkverk i metall og fasadeplater. Dekket lagt med terrassebord. Eier opplyser at det ble gjennomført omfattende betongrehabilitering av balkongene for ca. 2 år siden, med nytt dreneringssystem og nytt gulvdekke.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

Bad – 3. etasje – Om rommet

Badet er fra ukjent alder. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt flate i himling. Vegghengt servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys. Dusjkabinett. Gulvstående toalett. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i støpejern. Elektrisk avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad – 3. etasje – Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert åpne skruehull i veggflaten.

   Konsekvens: Når hull ikke er tettet, kan fukt og vann trenge inn i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til oppfukting og skader på underliggende materialer. For å redusere risikoen bør hullene tettes på en fagmessig måte.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad – 3. etasje – Sluk og tettesjikt/membran

TG 3

Sluket er i støpejern med påmontert klemring. Det er tettesjikt innfestet i klemringen. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller utførelse, og badet er av ukjent alder. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp gulv ved døren er målt til ca. 20 mm.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Sluket er et eldre støpejernssluk med korrosjon. Det er montert en nyere klemring, og det er ukjent hvordan den er tilsluttet støpejernssluket. Membranen er ikke dokumentert, og badet er av ukjent alder. Det er registrert omfattende bom i gulvet og sprekk i flis. Eier opplyser at flisfugene på hele gulvet er lagt om av tidligere eier på grunn av riss og sprekker. Tidspunktet er ukjent.

   Konsekvens: Samlet gir forholdene symptomer på skader i bakenforliggende konstruksjon og mulig manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Oppussing av badet i sin helhet må påregnes.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er målt til ca. 20 mm, som er lavere enn 25 mm.

   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

2. Det er registrert omfattende avleiringer og tilsmussing i sluket som hindrer kontroll av membrantilslutning.

   Konsekvens: Smuss og belegg i sluket gjorde det vanskelig å kontrollere detaljer i sluket.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

200 000 – 500 000 kr

Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av badet i sin helhet.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Sluk

Bad – 3. etasje – Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Vegghengt skap med glatte dører.
Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

2. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

   Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

3. Det er observert krakelering i overflaten på servanten.

   Konsekvens: Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad – 3. etasje – Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad – 3. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato. Stoppekraner er lokalisert under kjøkkenkum.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
   Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrørene av støpejern har høy alder, og gjenværende brukstid er usikker.

Aldersrelatert korrosjon kan svekke rørene og øke risikoen for lekkasjer med påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG IU

Varmtvannsbereder er plassert i et hjørne av kjøkkeninnredningen. Plasseringen medførte begrenset tilgjengelighet, og berederen kunne derfor ikke inspiseres.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen grunnet redusert tilkomst i innredningen.

   Konsekvens: Plassering, tilkoblinger, lekkasjesikring og tilstand er ikke kontrollert. Det foreligger usikkerhet knyttet til slitasje, lekkasjer og sikring mot vannskader.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av automatsikringer og jordfeilbrytere.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

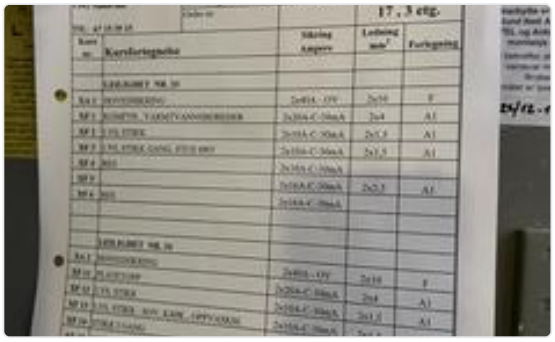
   Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer. Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger. Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.



Sikringskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

   Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig branntekniske vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Arealer

TOTALT AREAL

43 m²	41 m²	2 m²	–	4 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1958)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	2 m²	-	**2 m²**	-
3. etasje	41 m²	-	-	**41 m²**	4 m²
Sum Leilighetsbygg	**41 m²**	**2 m²**	**-**	**43 m²**	**4 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Entré, Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Byggeforskriftene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet, angir en minimumsstørrelse på 15 m³ for soverom. Ved befaringen ble ett av rommene brukt som soverom, men rommets størrelse ble målt til ca. 8 m³. Kravet til romstørrelse er dermed ikke fullt ut oppfylt.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE**
Matrikkel: **3201-21/309**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **208**
Eier adkomstdokumenter: **Ann Cecilie Myklevand-Ek**

Hjemmelshaver: **A/L Hoslemarka Borettslag**

Kunde: **Ann Cecilie Myklevand-Ek**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **18.10.2026**

Rapportdato: **21.10.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 16.05.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

We Consult AS
Org.nr. 935658527
https://weconsult.no/

Sakkyndig

Simen Thorp
Bygningssakyndig
E-post: post@weconsult.no
Tlf: 413 51 267

We Consult

Om foretaket

We Consult spesialiserer seg på tilstandsrapporter. Vi kombinerer faglig grundighet med tydelig kommunikasjon, slik at både kjøpere og selgere forstår tilstanden på boligen.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ann Cecilie Ek	9578-5998-4-845020	2026-05-16 17:59:29

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
16. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0162/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ann Cecilie Myklevand-Ek

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2019

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
Polisenummer: 8547414
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongene ble rehabilitert i 2025.

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?

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?

Nei

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: 56-0162/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ann Cecilie Ek	**2026-05-16**

Identifikasjon

Ann Cecilie Ek

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

enova

Energiattest



Adresse **Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371406**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6697402**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **309**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **212,55**

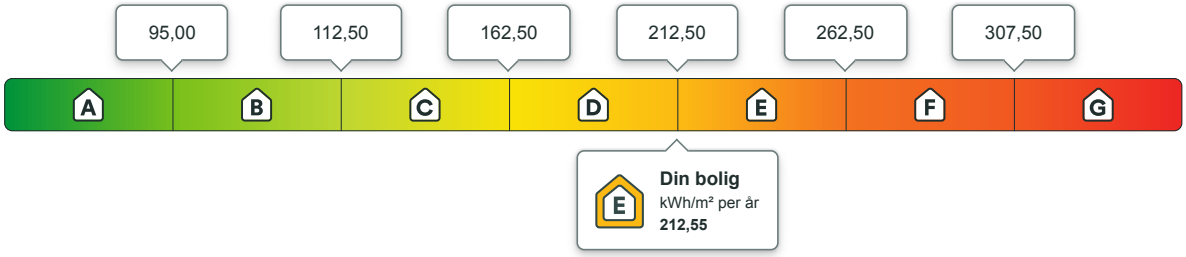
Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
8 441,53	**211,04**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE

Detaljering

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

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

Grevlingåsen 17, 1362 HOSLE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligopplysninger:

Hoslemarka Borettslag A/L		**Vår ref.:**	14/212
GREVLINGÅSEN 17		**Type:**	Tilknyttet borettslag
1362 HOSLE		**Eiere:**	Ann Cecilie Myklevand-Ek
Organisasjonsnr:	954 039 412	**Andelsnr:**	208

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 558**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	180
	Felleskostnader	1 927
	AVDRAG LÅN	451

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 634**

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	37 850	Gjeld siste årsoppg.:	39 856
Klient ajourf. lån:	13 821 182,07	Klient gj. s. årsoppg.:	14 552 941

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137316, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 15.05.2026: 5.8% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 6
- Saldo per 15.05.2026: 368 536
- Andel av saldo: 1 009
- Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.10.2026)

Lånenummer: 96660137308, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 15.05.2026: 5.8% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 64
- Saldo per 15.05.2026: 6 787 229
- Andel av saldo: 18 587
- Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.08.2031)

Lånenummer: 96660168890, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 15.05.2026: 5.8% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 216
- Saldo per 15.05.2026: 6 665 417
- Andel av saldo: 18 254
- 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

Boligopplysninger:

Hoslemarka Borettslag A/L
GREVLINGÅSEN 17
1362 HOSLE

Vår ref.: 14/212
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Ann Cecilie Myklevand-Ek

Organisasjonsnr: 954 039 412

4: Særskilte opplysninger

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:	520
Annen formue:	10 524	Utgifter:	2 549		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 21/309
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441716

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 og 12.05.2025.

§ 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 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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 og 12.05.2025)

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 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.

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.

© 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 Drammen Kristiansand Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

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

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 12.05.2025 kl. 10:47 - Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kristine B. Solberg, valgt med 64 stemmer

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog, valgt med 66 stemmer

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 80 andelseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Henning Moen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes, med 67 stemmer

2. Årsmelding

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent, med 62 stemmer for

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent, med 52 stemmer for

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 350.000,- til intern fordeling, vedtatt med 55 stemmer for og 14 stemmer mot

6. Honorar valgkomiteen

Vedtak:
Valgkomiteen får kr.15.000,- til intern fordeling, vedtatt med 52 stemmer for og 14 stemmer mot

7. Saker fra styret

7.1 Endring vedtekter § 11 Forskjøpsrett

Vedtak:
Borettslagets vedtekter § 11 endres til:

§ 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 forkjøpsretts-berettigede 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.

Vedtatt med 61 stemmer for og 2 stemmer mot

7.2 Endring Husorden Ytre rom, punkt C

Vedtak:

Forslag til vedtak:
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 samler
rotter rundt blokkene.

Vedtatt med 70 stemmer for og 4 stemmer mot

7.3 Vaktmesterordning Hoslemarka Borettslag

Vedtak:

Forslag til vedtak:
Oppheve vedtak fra 2015 om fast vaktmester.

Ikke vedtatt med 43 stemmer mot og 27 stemmer for

7.4 Endring av vedtak ladepriser – ladestasjoner for elbiler i Hoslemarka borettslag

Vedtak:

Dagens ordning med fastsetting av pris for lading av elbiler i Hoslemarka borettslag, opphører den dagen drift av anlegges settes ut til eksternt firma. Ordningen med egen pris for beboere og en annen for gjester vil bestå, og skal inngå som en del av avtalen med ny leverandør.

Vedtatt med 38 stemmer for og 20 stemmer mot

8. Saker fra beboere

8.1 Vognskur

Vedtak:

Forslaget er å ta bort noen av tørkestativene og gjøre om til vogn/sykkel skur.

Vedtatt med 35 stemmer for og 32 stemmer mot

9. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

10. Valg

10.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Mario Blazevic, valgt for to år med 49 stemmer
Morten Emanuelsen valgt for 2 år med 45 stemmer

Erik Helmich Pedersen ikke valgt med 31 stemmer

10.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Christina Lyhus, Bastiani, valgt med 52 stemmer for ett år
Henning Moen, gjenvalgt med 49 stemmer for ett år
Nina Evelyn Lefdahl, gjenvalgt med 47 stemmer for ett år
Line Cloetta, valgt med 43 stemmer for ett år

10.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Trine Bjørseth valgt, med 51 stemmer for ett år
Fredrik Aas Verne, valgt med 48 stemmer for ett år
Henriette Grøvdal Sundbye, valgt med 48 stemmer for ett år

10.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Henning Moen gjenvalgt med 55 stemmer
Irene Whist gjenvalgt med 54 stemmer
Kristine Bratvold Solberg gjenvalgt med 54 stemmer

Protokoll for Hoslemarka Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristine Bratvold Solberg (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Henning Moen (sign.)	12.05.2025

Hoslemarka Borettslag A/L



Ordinær generalforsamling | 2025

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

Tid: mandag 12.05.2025 kl. 10:47
Sted: Min side

Høringsperiode: 2.mai kl12:00 til 6.mai kl 12:00
Avstemmingsperiode: 8. mai kl. 12:00 til 12. mai kl. 12:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Kristine B. Solberg

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 350.000,- til intern fordeling.

6. Honorar valgkomiteen

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

7. Saker fra styret

7.1 Endring vedtekter § 11 Forskjøpsrett

ABBL endret vedtektene ved GF 2024 punkt under forkjøpsrett ang. poengregler utgikk. Hoslemarka må endre tilsvarende regel i sine vedtekter og fjerne følgende:

Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng

Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng

Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng

Botid i borettslaget – 1.poeng per kalenderår.

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forslag til endring av vedtekter slik at de samsvarer med ABBL sine vedtekter

Forslag til vedtak: Borettslagets vedtekter § 11 endres til:

§ 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 forkjøpsretts-berettigede 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.

7.2 Endring Husorden Ytre rom, punkt C

Mating av fugler

Det står i husordensreglene at man skal vise hensyn ved mating av fugler fra balkongene. Den senere tiden er det blitt større ansamlinger av fugler (skjærer/ kråker) i området vårt. Styret mener at regler om mating av fugler bør endres.

Punkt C under utvendig i Husorden sier følgende.
C. Det henstilles til borettshaverne å vise hensyn ved mating av fugler fra

balkongene, da erfaringene viser at balkongfasadene blir tilgriset og nedfall av mat samler rotter rundt blokkene.

Forslag til vedtak: 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 samler rotter rundt blokkene.

7.3 Vaktmesterordning Hoslemarka Borettslag

Vaktmester Ulf har varslet at han ønsker å gå av med pensjon i 2027. Hoslemarka borettslag har fast ansatt vaktmester som bor i en dedikert vaktmesterleilighet.

På ekstraordinær generalforsamling i september 2015 ble det vedtatt at Hoslemarka skal ha fast ansatt vaktmester. I den forbindelse mener styret at det vil være fornuftig at styret, når tiden kommer, står fritt til å velge løsningen som er mest gunstig for borettslaget og dets beboere. Og at vedtaket fra 2015 oppheves.

Forslag til vedtak: Oppheve vedtak fra 2015 om fast vaktmester.

7.4 Endring av vedtak ladepriser – ladestasjoner for elbiler i Hoslemarka borettslag

På generalforsamling 2.mai 2022 ble det vedtatt rutiner for beregning av ladepriser ved lading av elbiler på borettslagets ladestasjoner.

Siden ladeanlegget ble tatt i bruk har styret brukt uforholdsmessig mye tid på ladeanlegget. Av den grunn har styret vedtatt at drift av ladestasjonene i Hoslemarka vil settes bort til et eksternt firma som vil håndtere all administrasjon og eierskap til ladestasjonene. Styret vil av den grunn ikke ha samme mulighet til å påvirke priser for lading. Et selskap valgt av styret vil drifte og forvalte ladestasjonene, med dertil hørende rett til å definere priser for lading.

Med dette som bakgrunn, fremmes forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Dagens ordning med fastsetting av pris for lading av elbiler i Hoslemarka borettslag, opphører den dagen drift av anlegges settes ut til eksternt firma. Ordningen med egen pris for beboere og en annen for gjester vil bestå, og skal inngå som en del av avtalen med ny leverandør.

8. Saker fra beboere

Det er kommet inn en sak fra beboere til årets generalforsamling.

8.1 Vognskur

Hei,

i vårt borettslag er det veldig kronglete og tungvint for oss med småbarn som bruker vogn. I tillegg er det vanskelig for barn og hente sykler og akebrett fra fellesarealet i kjelleren. Jeg vil derfor komme med et forslag om å bygge vogn/sykkelskur utenfor noen av blokkene. I dag står det tørkestativ utenfor alle blokkene og det er sjeldent alle er i bruk.

Forslag til vedtak: Forslaget er å ta bort noen av tørkestativene og gjøre om til vogn/sykkel skur.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det stemmes nei til dette forslaget, da det ikke foreligger kostnadsestimat eller forslag til løsning for

hvordan gjøre om tørkebinger til sykkelskur. Det må søkes om bruksendring av eksisterende tørkebinger til Bærum kommune. De krever bekrivelse, kartutsnitt, plantegninger. For å gjøre en slik endring må det søkes hjelp fra fagfolk. Det er ingen i styret om besitter slike kunnskaper.

9. Budsjettforslag for 2025

Budsjettet er utarbeidet med en økning av felleskostnadene med 3% fra 1.7.2025.

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

10. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristine Bratvold Solberg
Styremedlem, Erik Helmich Pedersen
Styremedlem, Irene Whist
Styremedlem, Gry Sørensen
Styremedlem, Irene Skollerud
Varamedlem, Aud Greni Hatcher
Varamedlem, Henning Moen
Varamedlem, Wenche Marie Valdal
Varamedlem, Ann Cecilie Myklevand-Ek
Varamedlem, Nina Evelyn Lefdahl

10.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomitéen har gjort en vurdering på bakgrunn av kandidatenes erfaring, alder og kjønn.

Det er et mål med en så lik kjønnsfordeling som mulig, samt at valgkomitéen har et ønske om spredning i alder og erfaring.

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling:
Styremedlem: Erik Helmich Pedersen (gjenvalg)

Styremedlem: Mario Blazevic

10.2 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéen har gjort en vurdering på bakgrunn av kandidatenes erfaring, alder og kjønn.

Det er et mål med en så lik kjønnsfordeling som mulig, samt at valgkomitéen har et ønske om spredning i alder og erfaring.

Det skal velges 4 vara medlemmer for ett år.

Valgkomiteens innstilling:

Varamedlem: Nina Lefdahl
Varamedlem: Line Cloetta
Varamedlem: Christina Bastiani
Varamedlem: Henning Moen

10.3 Valg av valgkomité

Valgkomitéen har gjort en vurdering på bakgrunn av kandidatenes erfaring, alder og kjønn.

Det er et mål med en så lik kjønnsfordeling som mulig, samt at valgkomitéen har et ønske om spredning i alder og erfaring.

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen for ett år

Valgkomiteens innstilling:

Henriette Sundbye
Trine Bjørseth
Fredrik Aas Verne

Forslag til vedtak:

10.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Hoslemarka har rett til å stille med 3 representanter til ABBL sin generalforsamling.

Forslag til vedtak: Henning Moen
Irene Whist
Kristine B. Solberg

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, Erik Helmich Pedersen, Grevlingåsen 13 C
Styremedlem, Irene Whist, Grevlingåsen 15 B
Styremedlem, Gry Sørensen, Sturlas vei 20 C
Styremedlem, Irene Skollerud, Grevlingåsen 5 A
Varamedlem, Aud Greni Hatcher, Grevlingåsen 17
Varamedlem, Henning Moen, Grevlingåsen 9 B
Varamedlem, Wenche Marie Valdal, Toppenhaugberget 67
Varamedlem, Ann Cecilie Myklevand-Ek, Grevlingåsen 17
Varamedlem, Nina Evelyn Lefdahl, Grevlingåsen 3 B

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 10.000

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

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 2024

Resultat
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 6 390 206,-.

Arbeidskapital / disponible midler
Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 8 272 898,-.

Kommentar til resultat
Resultatet viser ett mindre underskudd enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak at betongprosjektet på balkonger ikke ble sluttført i løpet av året. Det gjenstår arbeider og kostnader i 2025. Driftskostnadene ble også noe lavere enn budsjettert.

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

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden gjennomført 11 møter, der rundt 50 saker har blitt behandlet. I tillegg har styremedlemmene holdt jevnlig kontakt via telefon og e-post for å håndtere saker som ikke krever formelle vedtak, samt besvart innkommende styremailer. Ved salg av boliger i borettslaget mottar styret jevnlig forespørsler fra eiendomsmeglere. I året som har gått har styret også besluttet å avslutte Facebook gruppen i regi av styret, da dette genererte en del ekstra unødig arbeid.

Fra og med januar i 2025 har Hoslemarka gått bort i fra betalingsterminal. Styret legger inn salg/ påfyll vaskekort som blir gjort hos Ulf i styreportalen, faktura går direkte til andelseier.

Siden oppstart betongrehabiliteringsprosjektet har det gått med mye tid til det. To styremedlemmer har deltatt på byggemøter hver annen uke, siden oppstart av prosjektet. De samme personene har hatt ansvar for nettsiden. Det har derfor tatt litt lengre tid enn antatt, med å komme helt i mål med tekst til revidert nettside.

Det er avdekket fuktskade i vaskekjelleren i blokk 3, teknisk avdeling i ABBL har utarbeidet en skaderapport. På bakgrunn av rapporten har styret innhentet anbud på graving, samt å rette skaden i vaskekjeller. Samtidig som det blir utført graving utenfor nr.3, vil det anlegges en steinrenne/ steinbed langs endeveggen på blokk 13. Dette etter anbefaling fra teknisk avdeling i ABBL.

I forbindelse HMS er borettslaget pålagt el.sjekk på fellesareal. I 2025 skal det foretas el.sjekk på fellesareal, og i den forbindelse innhenter styret også pris på el.sjekk for andelseiere. Den som ønsker å benytte seg av tilbudet om el.sjekk, kan gjøre det for egen regning.

Styret har sjekket om eksisterende belysning vi har i har i fellesareal, kan omprogrammeres for LED og fått inn anbud på dette. På bakgrunn av at det har vært mye utskifting av defekte dørcallinger, har styret hatt en anbudsrunde på dette. Det har også vært foretatt enda en befaring- og anbudsrunde på vannmålere. Disse tingene er satt på vent pga. betongrehabiliteringsprosjektet, i og med at vi ikke vet helt enda hva vi lander på av totalkostnad på rehabiliteringsprosjektet. Borettslaget bruker en god del av bufferen på konto i forbindelse med betongrehabiliteringen.

Borettslaget har en heltidsansatt. En av styretsmedlemmene har hatt hovedansvaret for oppfølging av vaktmesteren i perioden. Vaktmesters arbeidsoppgaver er så og si uforandret fra tidligere år.

Året vi har lagt bak oss har det vært enda mer fart i bruktboligsalget enn forrige år, det er i perioden godkjent 25 overdragelser av leiligheter.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

a. Malt gavlvegger på blokkene

b. Malt alle kjellerdører

c. Oppstart av betongrehabilitering av balkonger, opprinnelig del av balkonger

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

De siste årene er det utført en del vesentlig vedlikehold i Hoslemarka Borettslag. Av den grunn er det mindre større løft som må utbedres for øyeblikket, og naturlig at det er mindre vesentlig vedlikehold i tiden fremover.

a. Graving i forbindelse med fuktskade i blokk 3, samt anlegge steinbedd langs den ene endeveggen på blokk 13
b. Splitte sikringsskap ved ladeanleggene, slik at garasjelagene 2 og 1, samt ladeanleggene får egne målere.

Kommende 5-års periode

Styret forholder seg til vedlikeholds rapporten utarbeidet av teknisk avd. i ABBL, inneværende rapport kom i juni 2022. Rapporten ligger under dokumenter på «min side».

Styret i Hoslemarka Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

Resultatregnskap Hoslemarka Borettslag A/L, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 434 876	9 824 478	10 430 050	10 974 984
Annen driftsinntekt	2	470 448	527 993	490 600	577 800
Sum inntekter		10 905 324	10 352 471	10 920 650	11 552 784
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 087 000	999 185	1 112 000	1 122 416
Avskrivninger	4	252 863	263 949	253 000	155 000
Kostnad lokaler	5	3 063 842	2 978 971	3 069 000	3 407 000
Leie maskiner, inventar o.l.	6	83 095	6 790	220 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	7	52 995	49 348	35 000	80 000
Reparasjon og vedlikehold	8	871 778	556 082	1 000 000	2 250 000
Periodisk vedlikehold	9	9 095 738	380 656	12 600 000	5 000 000
Annen driftskostnad	10	2 413 834	2 563 947	2 592 000	2 431 000
Sum kostnader		16 921 144	7 798 928	20 881 000	14 445 416
Resultat før finansielle poster		-6 015 820	2 553 544	-9 960 350	-2 892 632
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	415 936	301 831	100 000	34 333
Finanskostnad	12	790 323	614 794	869 000	950 977
Sum finansielle poster		-374 387	-312 962	-769 000	-916 644
Årsresultat		-6 390 206	2 240 581	-10 729 350	-3 809 276

Balanse Hoslemarka Borettslag A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	13	11 615 988	11 615 988
Garasjer	13	82 766	82 766
Arbeidsmaskiner	14	153 403	406 266
Sum varige driftsmidler		11 852 157	12 105 019
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		11 852 157	12 105 019
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		23 500	44 583
Andre fordringer	15	7 518	62 025
Sum fordringer		31 018	106 608
Bankinnskudd, kasse o.l	16	10 899 506	9 634 363
Sum omløpsmidler		10 930 523	9 740 972
Sum eiendeler		22 782 680	21 845 991

Balanse Hoslemarka Borettslag A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	17	22 300	22 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	1 448 254	7 838 460
Sum egenkapital		1 470 554	7 860 760
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	18, 19	16 630 801	11 464 703
Øvrig langsiktig gjeld	20	2 023 700	2 023 700
Sum langsiktig gjeld		18 654 501	13 488 403
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 385 086	242 250
Forskudd innbetalinger		106 718	133 564
Annen kortsiktig gjeld	21	165 822	121 014
Sum kortsiktig gjeld		2 657 625	496 828
Sum gjeld		21 312 126	13 985 230
Sum egenkapital og gjeld		22 782 680	21 845 991

Hoslemarka Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Kristine Bratvold Solberg
Styreleder

Irene Skollerud
Styremedlem

Gry Sørensen
Styremedlem

Erik Helmich Pedersen
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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	7 726 122	7 432 704	7 722 800	7 954 484
Avdrag ordinære lån	1 839 221	1 842 535	1 838 250	2 066 500
Renter ordinære lån	869 533	549 239	869 000	954 000
Sum	**10 434 876**	**9 824 478**	**10 430 050**	**10 974 984**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	717	0	0	0
Diverse inntekter	590	0	0	0
Garasjeinntekter	117 720	117 600	117 600	205 800
Oppstillingsplass	109 560	109 680	100 000	110 000
Strøm el-bil	140 962	211 791	190 000	160 000
Vaskeriinntekter	53 871	43 220	40 000	55 000
Husleie vaktmesterleilighet	47 028	45 702	43 000	47 000
Sum	**470 448**	**527 993**	**490 600**	**577 800**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	495 985	483 089	520 000	520 000
Påløpte feriepenger	0	69 082	75 000	75 000
Påløpte feriepenger	70 926	0	0	0
Delvis fri bolig	0	35 760	0	0
Motkonto delvis fri bolig	0	-35 760	0	0
Delevis fri bolig	49 871	11 085	0	0
Motkonto delevis fri bolig	-48 962	-11 085	0	0
Styrehonorar	350 000	300 000	350 000	350 000
Andre honorarer	15 000	0	0	15 000
Arbeidsgiveravgift	128 431	117 199	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 001	9 741	12 000	12 000
Premie Yt.ordn - Storebrand	13 202	13 608	15 000	15 000
Premie OU-Samordningen	276	672	0	0
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	2 272	5 794	10 000	5 416
Sum	**1 087 000**	**999 185**	**1 112 000**	**1 122 416**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på maskiner	252 863	263 949	253 000	155 000
Sum	**252 863**	**263 949**	**253 000**	**155 000**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	700	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 221 174	1 952 409	2 232 000	2 567 000
Vaktmestertjenester	54 989	75 415	80 000	90 000
Lys, varme, energi	318 667	317 868	310 000	300 000
Renhold	288 696	310 210	275 000	300 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	62 188	258 834	172 000	50 000
Sommer- og vinterkostnader	118 128	63 535	0	100 000
Sum	**3 063 842**	**2 978 971**	**3 069 000**	**3 407 000**

Note 6 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie maskiner	83 095	6 790	220 000	0
Sum	**83 095**	**6 790**	**220 000**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	27 507	49 348	0	50 000
Driftsmateriale	179	0	0	0
IT-tjenester	23 395	0	30 000	25 000
Rekvisita	1 914	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	5 000	5 000
Sum	**52 995**	**49 348**	**35 000**	**80 000**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	238 891	336 752	650 000	1 050 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	434 247	44 106	350 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	178 191	165 223	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	20 449	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	1 000 000
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**871 778**	**556 082**	**1 000 000**	**2 250 000**

Note 9 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Fasade	1 156 081	0	1 100 000	0
Balkonger/terrasser	7 939 657	0	11 500 000	5 000 000
Sum	9 095 738	380 656	12 600 000	5 000 000

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	381 152	363 760	383 000	393 000
Honorar for juridisk bistand	0	19 937	0	0
Honorar for teknisk rådgivning	7 875	225 000	0	0
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	0
Kontorrekvisita	0	0	0	5 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 000	0	30 000	5 000
Elektronisk kommunikasjon	7 429	6 897	10 000	10 000
Porto og andre forsendelseskostnader	20 126	16 626	27 000	30 000
Elektroniske fellesavtaler	1 108 352	1 072 517	1 120 000	1 135 000
Drivstoff	5 680	0	0	5 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	76 232	89 659	70 000	70 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	0	9 591	10 000	10 000
Gave, ikke fradragsberettiget	4 515	599	0	5 000
Kontingent boligbyggelaget	112 000	112 000	112 000	112 000
Forsikringspremie	551 311	629 828	695 000	606 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	6 730	2 406	10 000	10 000
Bank og kortgebyrer	9 361	9 595	15 000	15 000

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 10 - Annen driftskostnad

Kostnader for bomiljøtiltak	104 071	1 783	100 000	20 000
Sum	**2 413 834**	**2 563 947**	**2 592 000**	**2 431 000**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	7 909	2 138	0	0
Renter plasseringskonto	339 924	238 184	100 000	34 333
Finansinntekt	68 103	61 509	0	0
Sum	**415 936**	**301 831**	**100 000**	**34 333**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	790 323	614 794	869 000	950 977
Sum	**790 323**	**614 794**	**869 000**	**950 977**

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	938 541	44 348	50 555	30 000	174 922
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	123 959	0	14 445	15 000	0
Årets avskrivninger :	0	212 500	3 696	21 667	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 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Periodisering kostnader	0	47 018
Andre kortsiktige fordringer	0	12 450
Erstatningsmessige skader	7 468	2 507
Sum	**7 518**	**62 025**

Note 16 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	2 506 198	678 665
Sparekonto Boligbanken	8 364 037	8 926 528
Depositum kreditt Cirkel K	5 000	5 000
Skattetrekkskonto	24 271	24 171
Sum	**10 899 506**	**9 634 363**

Skattetrekkskonto viser selskapets andel av felle skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 17 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**22 300**	**22 300**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	7 838 460	5 597 879
Fra årets resultat	-6 390 206	2 240 581
Sum annen egenkapital	1 448 254	7 838 460
Sum egenkapital	1 470 554	7 860 760

Note 18 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Pantelån	8 206 105	9 191 884
Pantelån	1 489 563	2 272 819
Pantelån 1212.84.75522	6 935 133	0
Sum	**16 630 801**	**11 464 703**

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:	6.05 %	6.05 %	6.05 %
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:	0	9 191 884	2 272 819
Avdrag i perioden:	64 867	985 779	783 256
Opptak i perioden:	7 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**6 935 133**	**8 206 105**	**1 489 563**
Saldo 5 år frem i tid:	5 828 855	2 369 175	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137308	108	43 223	4 668 084
	33	38 154	1 259 082
	18	35 383	636 894
	10	28 716	287 160
	34	26 718	908 412
	19	22 473	426 987
	1	19 477	19 477
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137316	108	7 846	847 368
	33	6 926	228 558
	18	6 423	115 614
	10	5 212	52 120
	34	4 850	164 900
	19	4 079	77 501
	1	3 535	3 535
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660168890	108	36 529	3 945 132
	33	32 245	1 064 085
	18	29 902	538 236
	10	24 268	242 680
	34	22 580	767 720
	19	18 992	360 848
	1	16 460	16 460

Note 20 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	2 023 700	2 023 700
Sum	**2 023 700**	**2 023 700**

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Gjeld mellomregning	0	-35
Skattetrekk	24 271	24 171
Skyldig arbeidsgiveravgift	13 761	13 370
Påløpt arbeidsgiveravgift	10 001	10 033
Påløpte feriepenger	70 926	69 082
Påløpte renter	2 234	1 844
Påløpte kostnader	41 772	0
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	2 500
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Utleggskonto	858	0
Sum	**165 822**	**121 014**

Note 22 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	9 244 144	8 470 734
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-6 390 206	2 240 581
Tilbakeføring avskrivninger	252 863	263 949
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 833 902	-1 731 121
Opptak lån	7 000 000	0
Årets endring disponible midler	-1 224 108	509 461
Disponible midler UB	8 272 898	9 244 144

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.)	20.03.2025
Styremedlem	Irene Skollerud (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Erik Helmich Pedersen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Irene Whist (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Gry Sørensen (sign.)	20.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Hoslemarka Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: J11T8-6AOZY-DK2RT-3WVJA-DY2DM-JH67O

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J11T8-6AOZY-DK2RT-3WVJA-DY2DM-JH67O

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-21 15:00:11 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: J11T8-6AOZY-DK2RT-3WVJA-DY2DM-JH67O

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Valgkomitéens innstilling til styret Hoslemarka Borettslag 2025

Valgkomitéen har gjort en vurdering på bakgrunn av kandidatenes erfaring, alder og kjønn.

Det er et mål med en så lik kjønnsfordeling som mulig, samt at valgkomitéen har et ønske om spredning i alder og erfaring.

Etter en vurdering har valgkomitéen kommet frem til følgende innstilling:

Styremedlem: Erik Helmich Pedersen 2 år
Styremedlem: Mario Blazevic 2 år

Varamedlem: Nina Lefdahl
Varamedlem: Line Cloetta
Varamedlem: Christina Bastiani
Varamedlem: Henning Moen

Øvrige kandidater som har meldt seg til styreverv, er:
Morten Emanuelsen
Line Cloetta

Valgkomité:
Henriette Sundbye
Trine Bjørseth
Fredrik Aas Verne

Med vennlig hilsen valgkomitéen 2025

Christina Lyhus Bastiani Henning Moen

Gjeldene fra 1. januar 2026

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

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

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: AL Hoslemarka Borettslag	☒

Kommentarer

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.

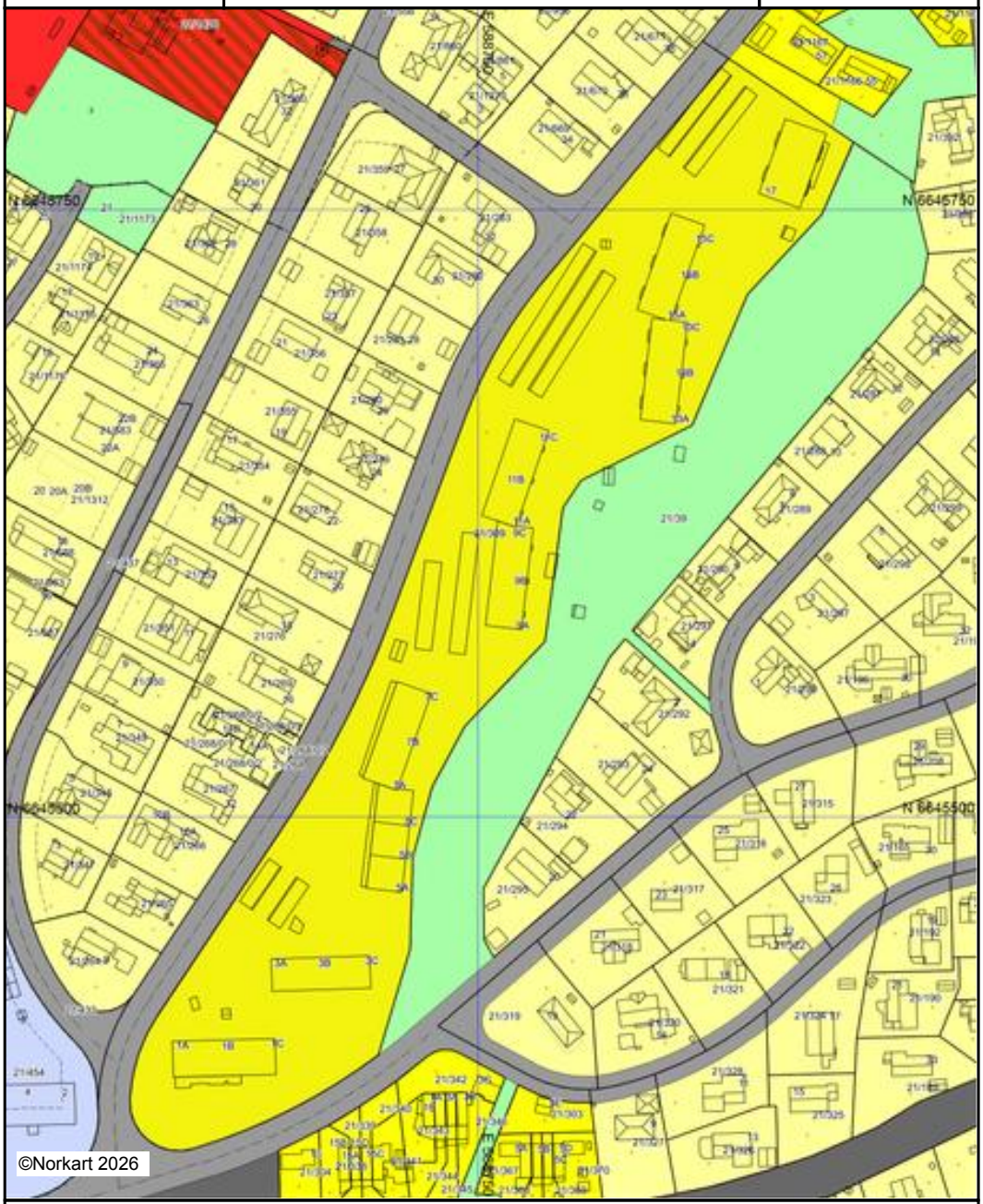
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 17
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:2500

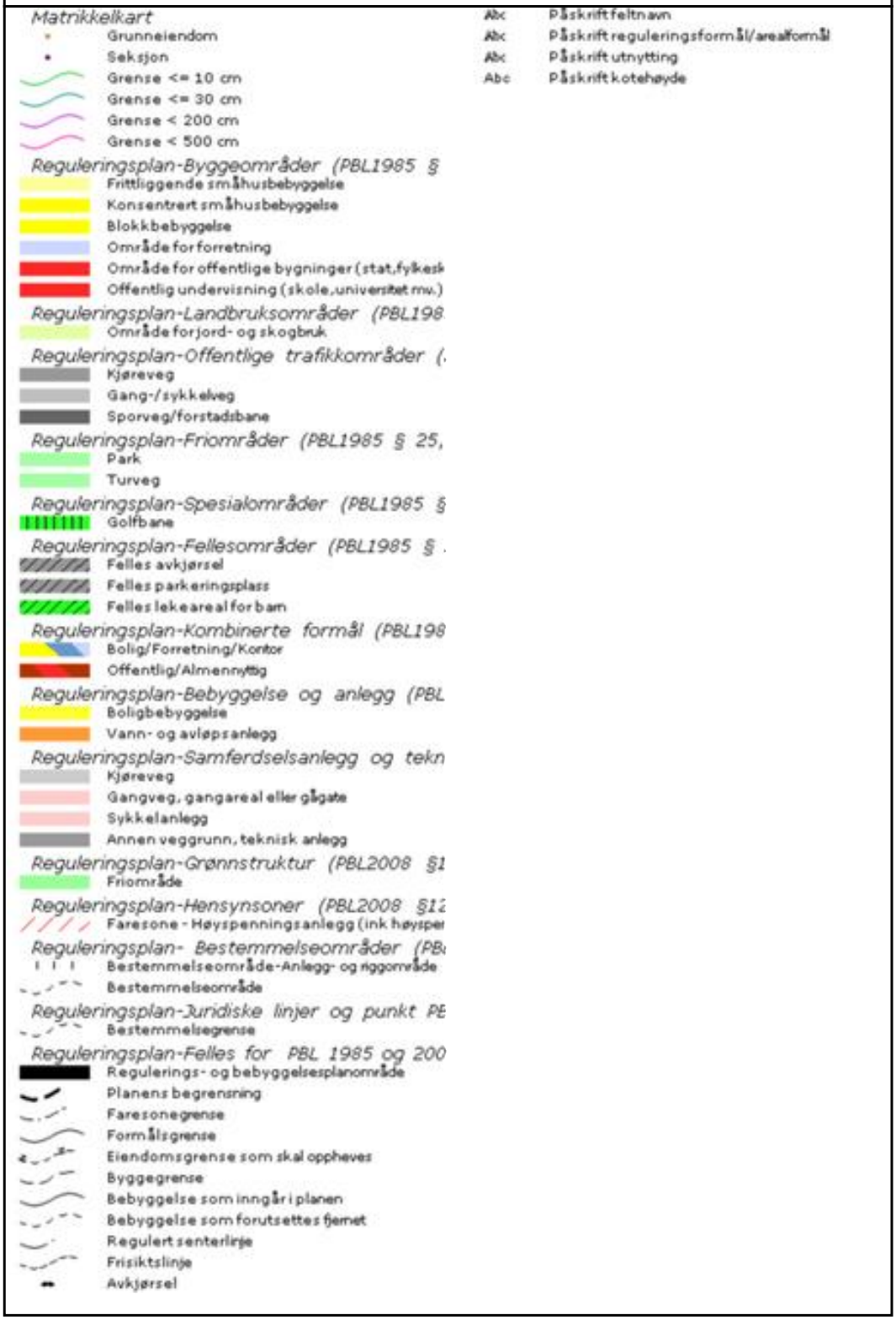
N

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



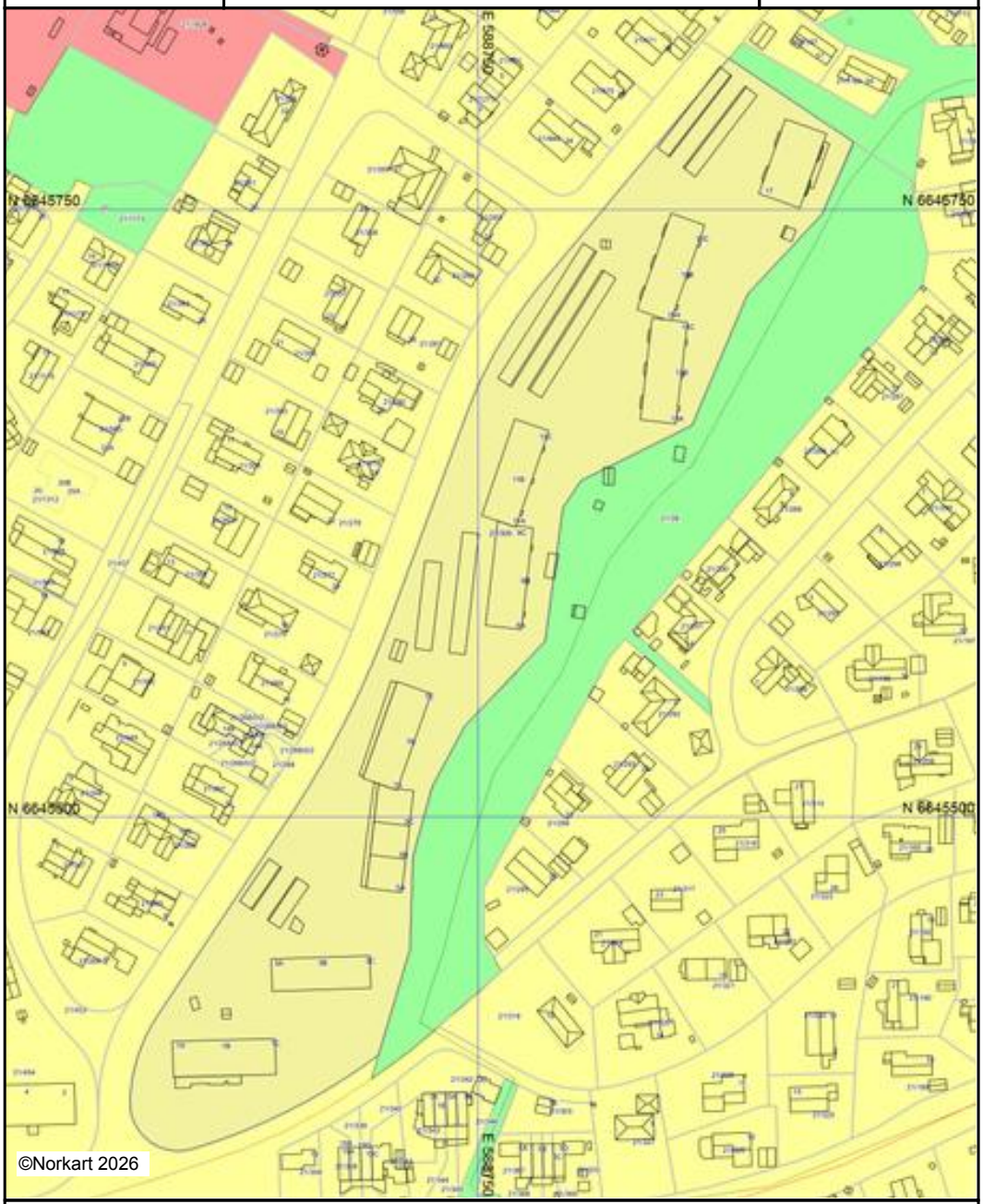
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 17
Utskriftsdato: 15.05.2026
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



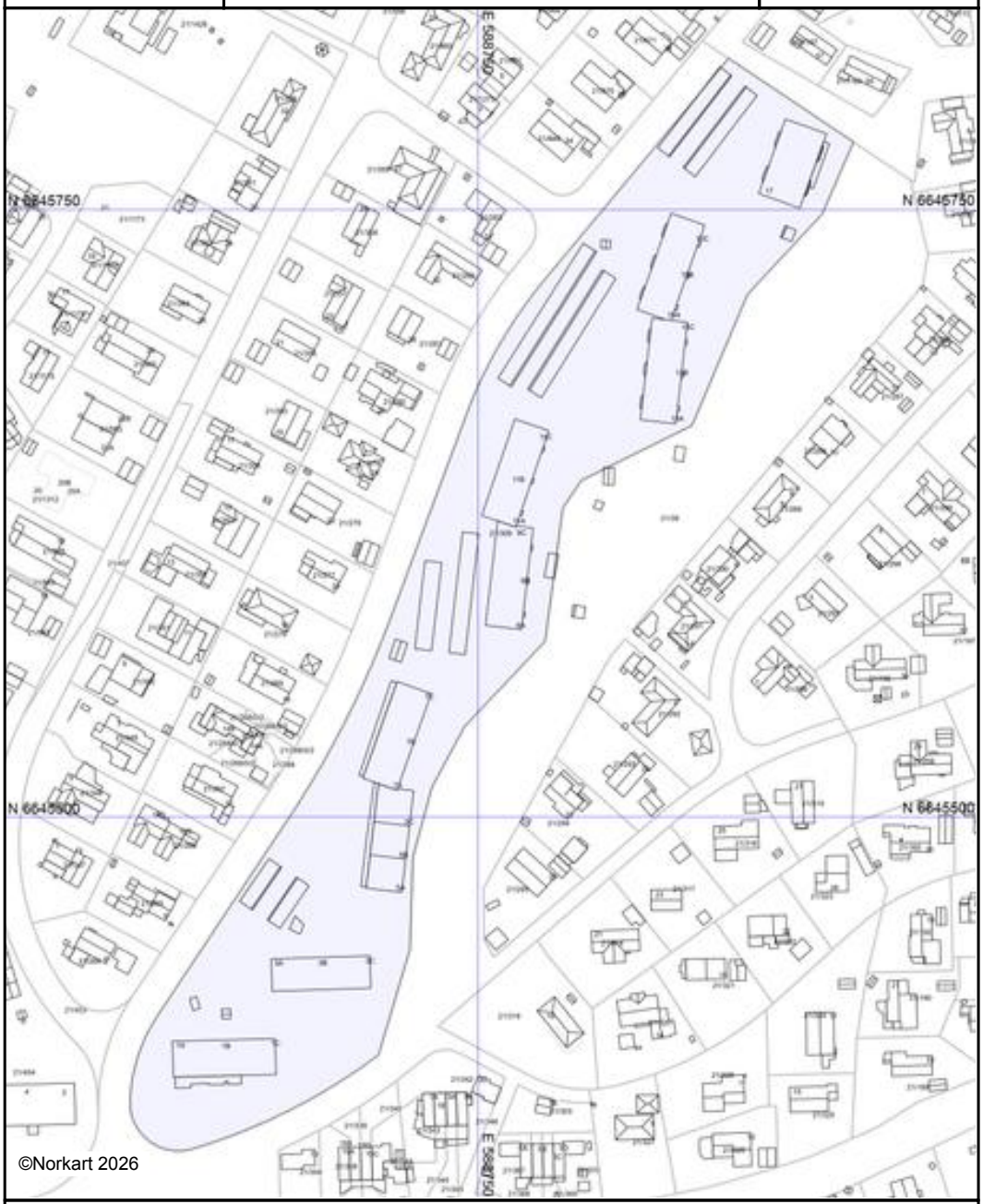
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 17
Utskriftsdato: 15.05.2026
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.

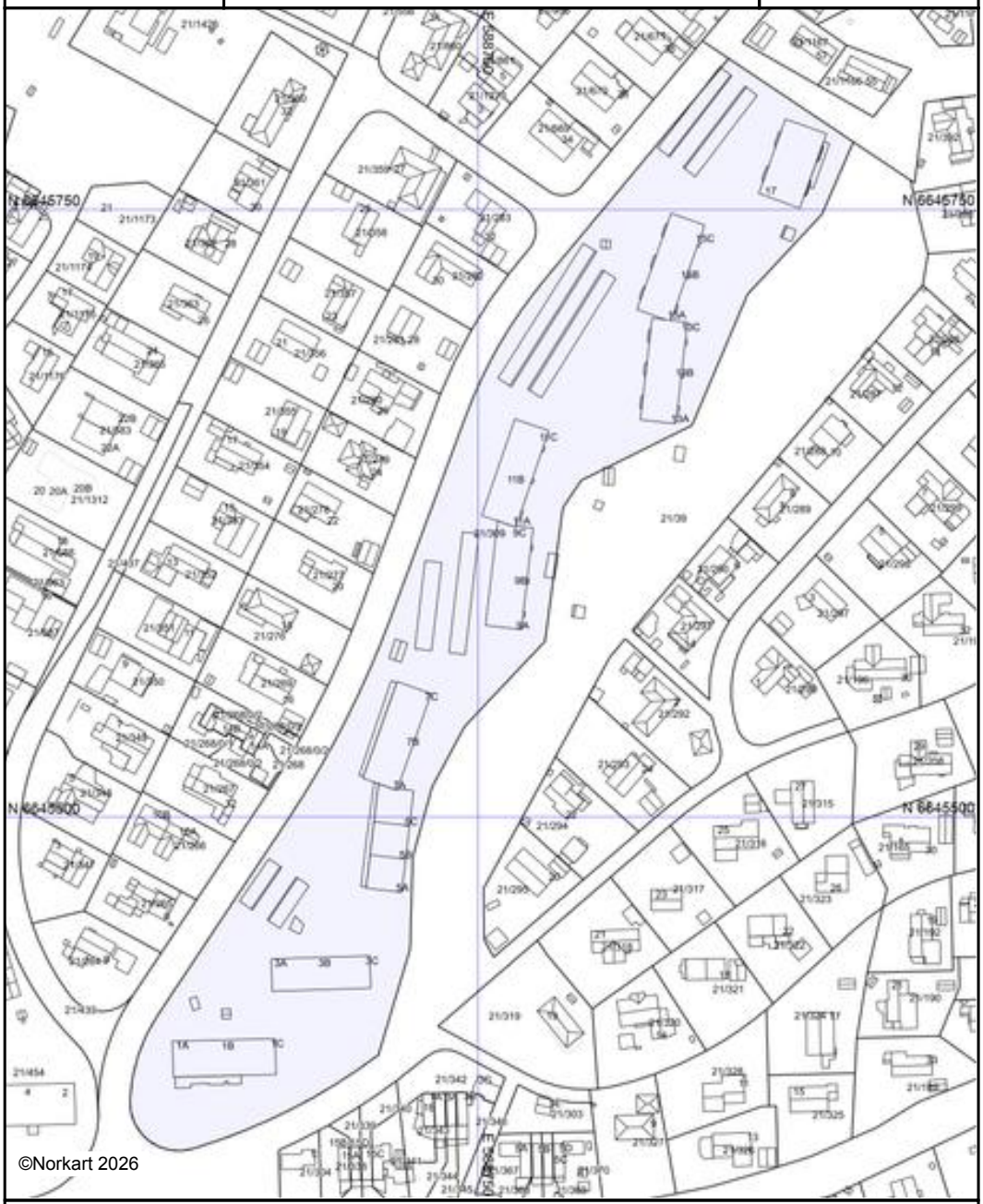
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 17
Utskriftsdato: 15.05.2026
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.

Bærum kommune

VAledninger

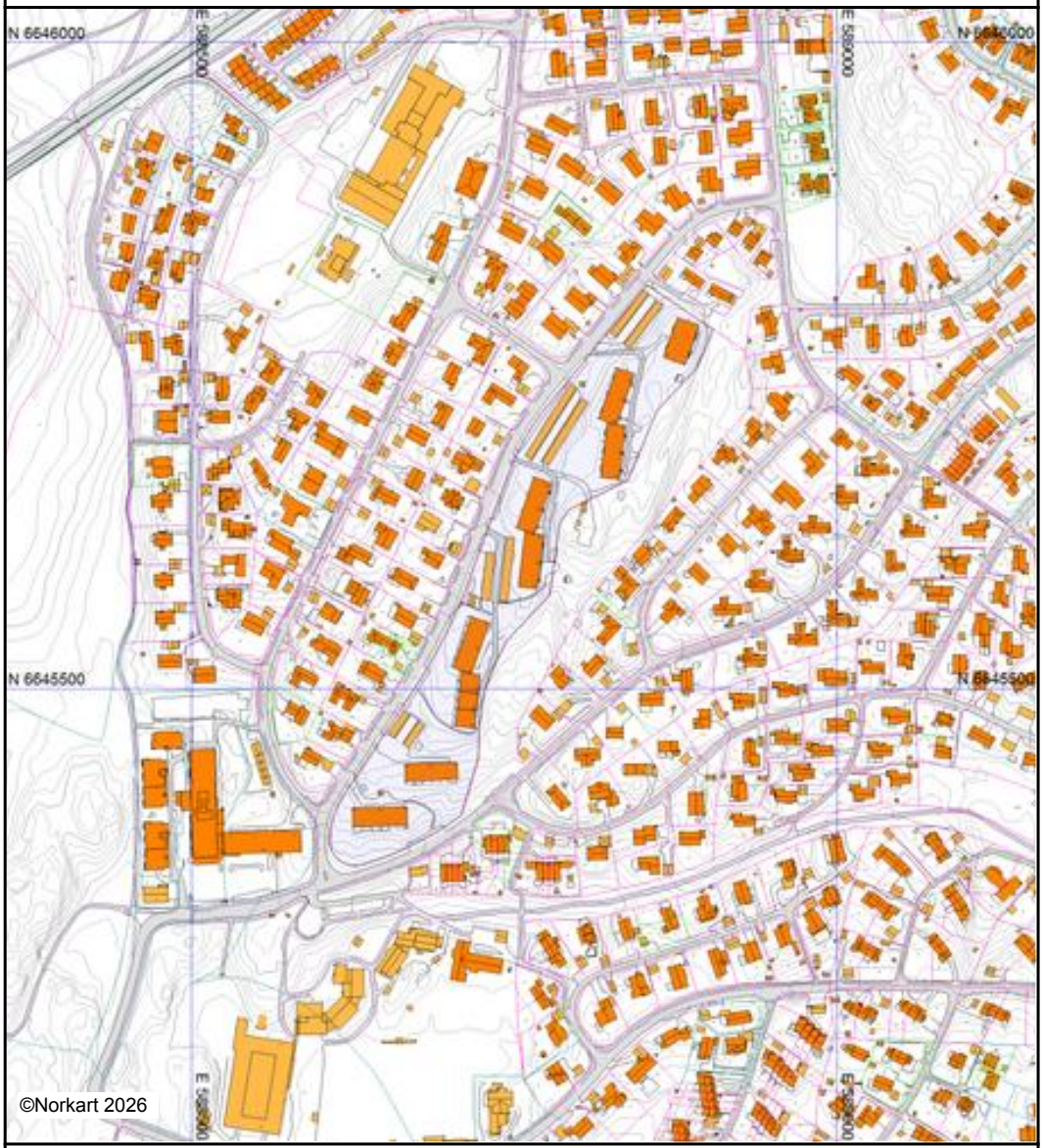
Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 17
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:5000

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

, 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	15.05.2026	**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	02.02.2026



Tegnforklaring



Historisk vei - delvis synlig

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

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.

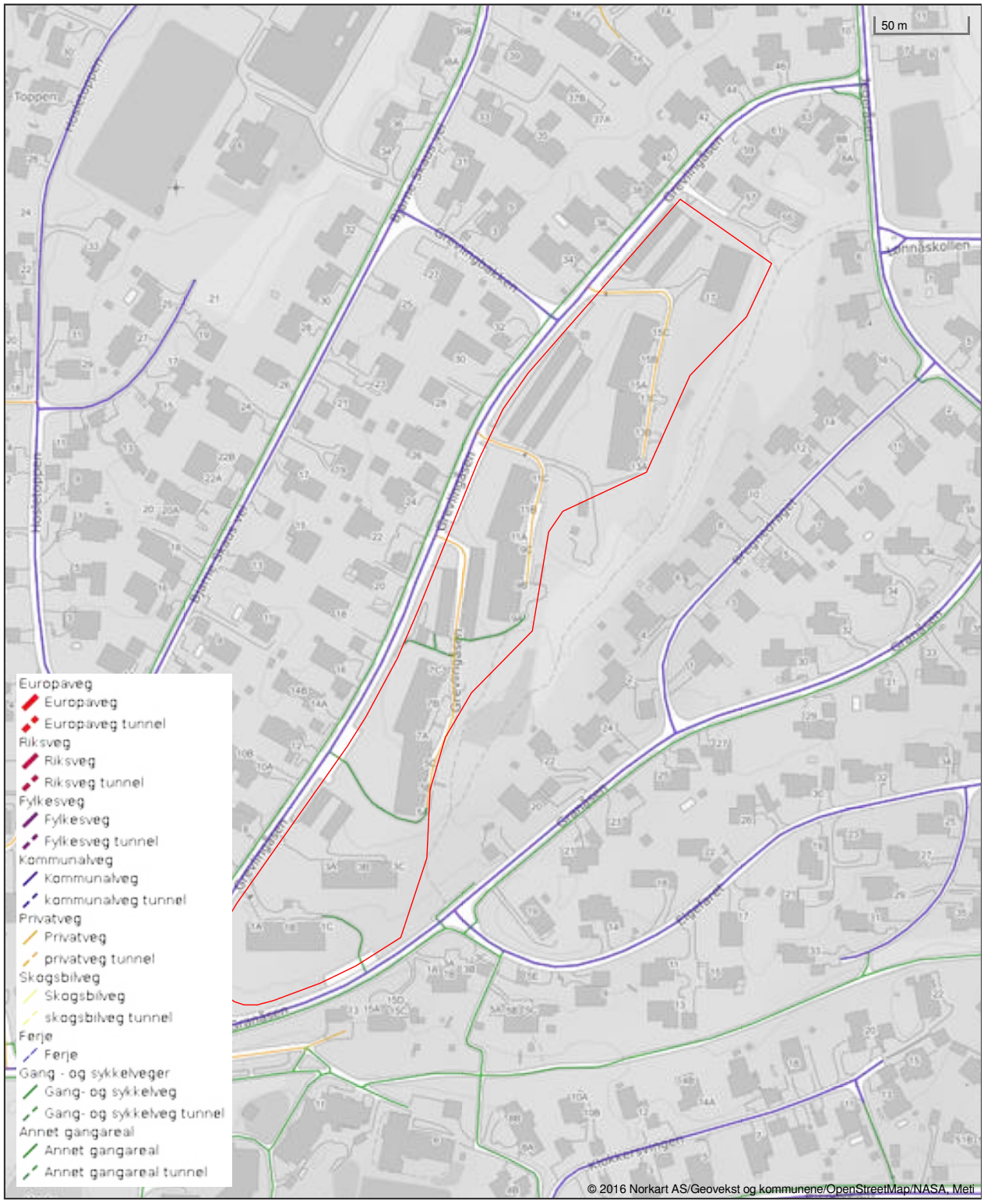
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

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.

Utskriftsdato: 15.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 21/309//



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: 15.05.2026

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)

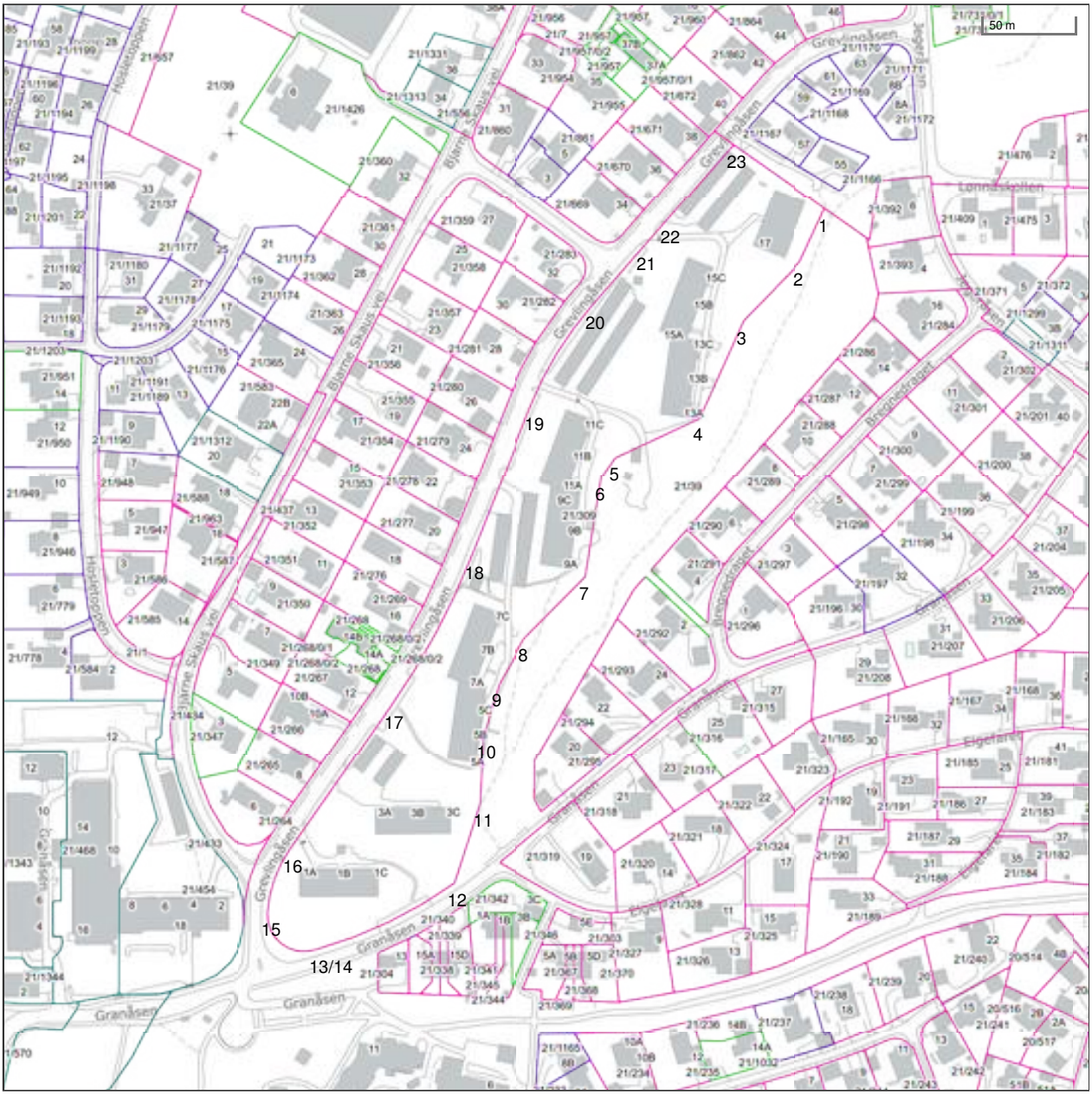
Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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.

Utskriftsdato: 15.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3201 - 21/309//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	31 956,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645658,24	**Øst**	588753,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645777,76	588904,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,75	
2	6645748,04	588891,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,41	
3	6645715,04	588860,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,03	
4	6645661,15	588838,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	58,51	
5	6645638,46	588792,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,93	
6	6645627,27	588784,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,48	
7	6645572,27	588777,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,49	
8	6645537,22	588744,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,20	
9	6645512,37	588731,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,21	
10	6645483,46	588723,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,98	
11	6645445,63	588722,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,85	
12	6645402,03	588709,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,51	
13	6645364,01	588634,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	84,05	243,46
14	6645363,46	588632,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
15	6645383,45	588606,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,27	19,97
16	6645418,34	588618,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,16	68,58
17	6645498,66	588671,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	96,46	
18	6645582,03	588714,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	93,78	406,60
19	6645664,99	588745,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	88,51	
20	6645721,23	588777,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	65,29	193,67
21	6645754,13	588804,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,79	
22	6645769,66	588817,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,19	
23	6645812,12	588853,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,22	

Utskriftsdato: 15.05.2026

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	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.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: 15.05.2026

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.

Utskriftsdato: 15.05.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	835 341,95 kr
Feiing	36 898,20 kr
Renovasjon	699 426,00 kr
Vann	717 186,65 kr
Sum	**2 288 852,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2025	15%	480 m3	27.84	1/1	0 %	13 363,92 kr	-62 090,35 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	480 m3	32.44	1/1	0 %	15 571,92 kr	-72 349,00 kr
Forbruk vann 2025	15%	659 m3	27.84	1/1	0 %	18 347,55 kr	73 111,78 kr
Forbruk avløp 2025	15%	659 m3	32.44	1/1	0 %	21 378,95 kr	85 191,38 kr
Forbruk vann 2025	25%	329.5 m3	30.26	1/1	0 %	9 971,50 kr	0,00 kr
Forbruk avløp 2025	25%	329.5 m3	35.26	1/1	0 %	11 618,99 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	25%	224 stk	3122.44	1/1	0 %	699 425,99 kr	233 142,00 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	9 stk	566.35	1/1	0 %	5 097,17 kr	1 699,06 kr
Målerleie 1"-2"	15%	7 stk	1019.83	1/1	0 %	7 138,82 kr	2 379,58 kr
Forskudd vann 2026	15%	15798 m3	30.61	1/1	0 %	483 624,19 kr	161 208,06 kr
Forskudd avløp 2026	15%	15798 m3	34.82	1/1	0 %	550 117,97 kr	183 372,65 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	74 stk	146.00	1/1	0 %	10 804,00 kr	3 601,36 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	105 stk	299.00	1/1	0 %	31 395,00 kr	10 440,13 kr
					Sum	**1 877 855,97 kr**	**619 706,65 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grevlingåsen 17	H0301	21/309	39	1	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EK ANN CECILIE 010483*****	Eiendomsrett 1/1	Grevlingåsen 17 1362	Bosatt

Vegadresse: Grevlingåsen 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1362 HOSLE	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	206 Hosle nord 06	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Hosle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6697402		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	30.04.1965

1: Bygning 6697402: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 30.04.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2536
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2536
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	32

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.05.1963	15.05.1963
Tatt i bruk	30.04.1965	30.04.1965

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	8	500	0	500	0	0	0
H03	8	500	0	500	0	0	0
H02	8	500	0	500	0	0	0
H01	8	518	0	518	0	0	0

K01	0	518	0	518	0	0	0

Borettslag

Navn	AL HOSLEMARKA BORETTSLAG	Org.nr	954039412
Adresse	Postboks 385, 1301 SANDVIKA	Ant. andeler	25

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

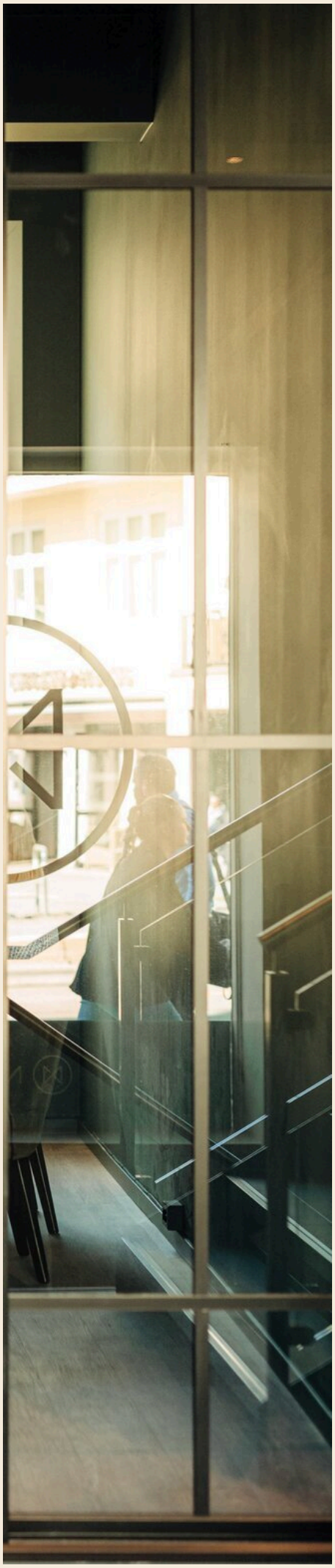
Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	21/309	31956.9	

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: 56-0162/26

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)

Denne boligen er presentert av:



Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940



Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: