

Grevlingåsen 3A



Velkommen til

Grevlingåsen 3A



Salgsoppgaven produsert 20. oktober 2025

Hosle

Gjennomgående 3-roms hjørneleilighet med solrik, sydvestvendt balkong og utsikt. Oppussingsobjekt. Rolig og skjermet

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	65 044,-
Omkostninger	9 580,-
Totalpris	4 274 624,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 027,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964
Ansvarlig megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Romslig 3-roms hjørneleilighet med 6 kvm solrik balkong. God beliggenhet i rolig gate, på naturskjønne og attraktive Hosle. Boligen er et oppussingsobjekt og har stort potensiale med mulighet til å få det slik man ønsker. Det er romslige, gode rom og store lysgivende vindusflater.

- Legg merke til:
- Hjørneleilighet, lys inn fra to kanter
- Mulighet for 4-roms
- Oppussingsobjekt
- Sydvestvendt balkong
- Luftige oppholdsrom
- Usjenert og lite innsyn
- Disponibel kjellerbod
- Mulig parkeringsleie
- Skjermet med kort vei til det meste
- Hyggelig, veldrevet borettslag med flere uteplasser

- Her bor du med nærhet til en alt en trenger i hverdagen, samt en rekke flotte turmuligheter. Få min gange til skole og barnehage, buss, tog og flytog, Kiwi Hosle og søndagsåpen Joker, Sauejordet og marka.

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.


2,10 m
3,50 m
1,61 m
1,99 m
Balkong
Kjøkken
VM
Bad
Entré
3,99 m
Soverom
Skap
2,00 m
3,64 m
Stue
Skap
Soverom
2,90 m
6,15 m
1,68 m
3,99 m

Tyder













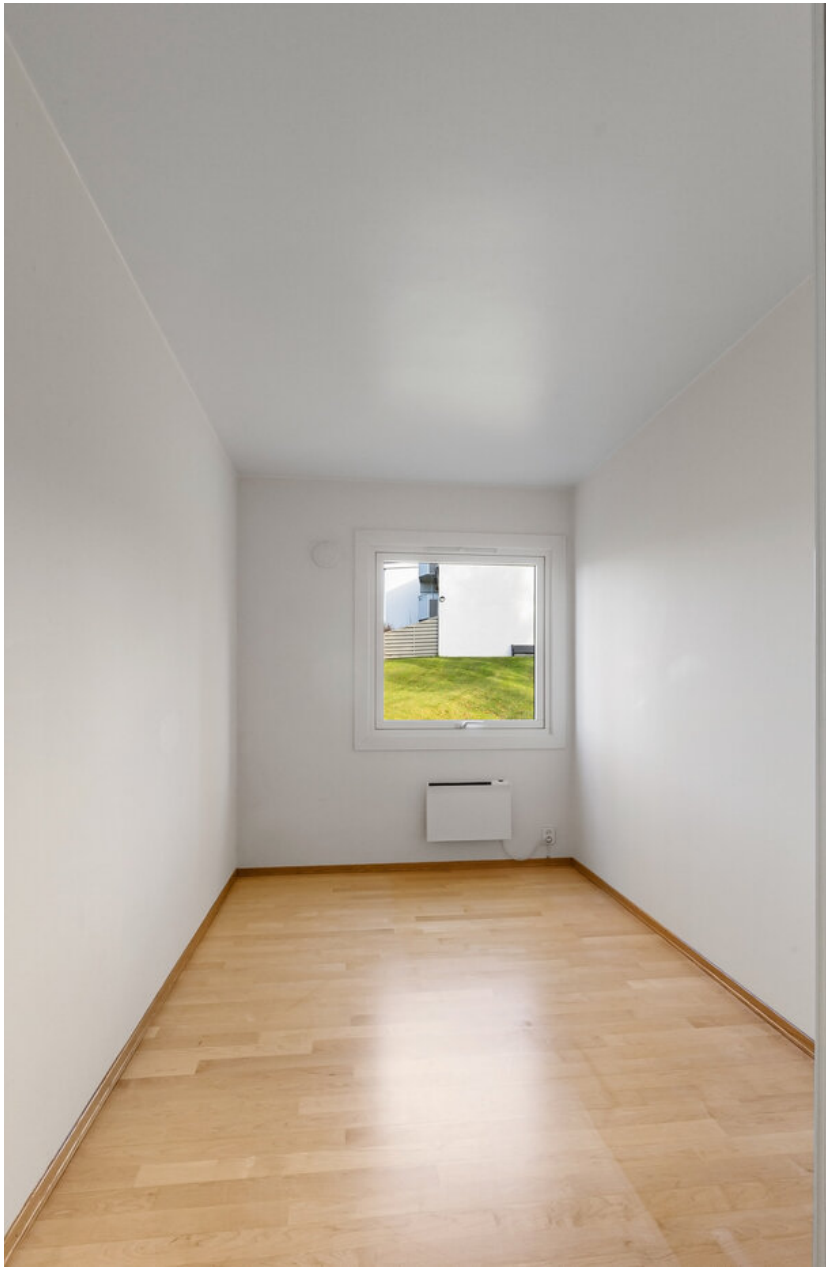






























Informasjon

Grevlingåsen 3A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0483/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grevlingåsen 3A, 1362 HOSLE
Gnr 21, bnr 309 i Bærum kommune
Andelsnr 27 i Hoslemarka Borettslaget A/l, org.nr. 954039412

Selger
Kari Lundeby

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
2

Antall soverom
2

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
65 044,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 265 044,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 200,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 580,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 274 624,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 283 924,- (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.

Arealer

BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Disponibel 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:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Entré, bad, kjøkken, to soverom og stue med utgang til ca. 6 kvm balkong.

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Standard:
Leiligheten viser tegn på aldring og slitasje, og det er behov for oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016. TG: 1.

Ytterdører:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016. TG: 1.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken, soverom.
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i ett soverom og ca. 22 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall, kledd med plater. Rekkverkshøyden er målt til 108 cm.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1995, montert i under benkeskap i kjøkken.
Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Hovedstoppekran er lokalisert i luke i bad.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i stue, kjøkken og begge soverom.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad.
Elektrisk avtrekk i oppdrift i kjøkken.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Avtrekk i kjøkken fungerer ikke.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Ventilasjon:
Ventilator.
Tilstandsvurdering: Det mangler ventilator på kjøkkenet. Dersom dette ikke

utbedres, kan det føre til mangelfull luftutskifting, opphopning av matos og fettpartikler samt dårligere innemiljø. TG 3 er gitt på grunn av manglende ventilator i kjøkken. Kostnadsestimat er basert på montering av kullfilterventilator. Utbedringskostnad: kr. 5 000-15 000,-.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trapperom.
Følgende spørsmål er stilt eiers representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av eldre alder. Sikringsskap er delvis oppgradert i senere tid.
- Løses sikringene ofte ut? Overbelastning.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ukjent.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold, samt alder i forhold til forventet levetid da anlegget er av eldre alder. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Elektrisk oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett og fliser.
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser i/ved ?. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Vegger:
Sparklet og malte plater og strietapet??
Tilstandsvurdering: Merker etter røyk.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.

Himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,32 m målt i stue.
Tilstandsvurdering: Innrøyket og bør males. TG: 1

Utvendig solavskjerming:
Elektrisk markise er montert over vinduer i stue.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Elektrisk markise er montert over balkong.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Markisen over balkongen fungerer ikke som forutsatt. TG 3 er gitt på grunn av manglende funksjon. Det anbefales at markisen kontrolleres og utbedres slik at den fungerer som tiltenkt. Kostnadsestimatet er basert på utbedring av elektrisk feil eller utskifting av
markise, og er anslått til mellom 5 000 og 40 000 kr. Estimatet er bredt, da det vil avhenge av årsak og omfang av nødvendig arbeid. Utbedringskostnad: kr. 5 000-30 000,-.

Bad:
Badet er av ukjent alder. Det må påregnes kostnader i forbindelse med oppussing av gulv og vegger for å tilfredsstille dagens krav og standard.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i støpejern. Avløpsrør fra badekar til gulv.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det kan ikke konstateres bruk av membran i rommet. Det er sluk i støpejern, med rust. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Det er observert avløp ført direkte ned i gulvkonstruksjonen fra badekar. Avløpet ligger langt under karet og har derfor ikke latt seg besiktige.
Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes utbedring av sluk løsning og tettesjikt i rommet. Selv om det dusj i badekar er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. TG: 3. Utbedringskostnad: kr. 150 000-250 000,-.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Vanntett sjikt kan ikke konstateres.
Manglende dokumentert vanntett sjikt i våtsone innebærer økt risiko for fukt- og lekkasjeskader i konstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj i badekar, servant gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og

bruksslitasje.

Elektrisk oppvarming – Bad:
Panelovn.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Hulltaking – Bad:
Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0.

Lovlighet:
Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Generelle opplysninger:
Det er merker og lukt etter røyking i boligen. Rengjøring og overmaling anbefales for å fjerne lukt og misfarging.

Om vurderinger:
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Utleie biloppstillingsplass:
Borettslaget har 99 p-plasser fordelt i 3 kategorier:
77 p-plasser for utleie til andelseier, disse er det venteliste på. Kontakt styret for ved interesse.
12 p-plasser for EL-bil ladestasjon, plassen kan benyttes kun ved lading. Beboerpris fås ved at du ber om dette og oppgir din mailadresse til styret.
10 p-plasser for gjester

Styret administrerer utleie av alle biloppstillingsplassene. Om det ikke er ledig plass vil du komme på en venteliste ved henvendelse til styret. Vaktmesteren holder plassene fri for snø om vinteren.
Ifølge styreleder per 13.10.25 er det vanskelig å si hvor lang tid en må vente for å få plass. Det antas ca. ett år. Plassen koster kr. 120,- per mnd.

Partene kan si opp leieavtalen med én måneds varsel. Ved salg av leilighet plikter leietaker å si opp leieavtalen minst én måned før fraflytting.

Garasjelag:
Det er fire garasjelag tilknyttet borettslaget. Disse er organisert som frittstående garasjelag. De har hvert sitt styre og driftes på egenhånd. Kjøp, salg og leie av garasjeplasser gjøres ved at partene henger opp lapp på oppslagstavle i oppganger eller den gode gamle jungeltelegrafen, eller selges med leiligheten.

Leder i garasjelaget må informeres om eierbyttet.

Det er ikke anledning til å ha både garasje og biloppstillingsplass til en og samme bil.

For tildeling og bruk, se: https://www.hoslemarka.no/trafikkutvalget/

Elbillalding:
Elbillading foran blokk 9 og foran blokk 15. Styret har inngått samarbeid om drift av ladeplassene med Meshcrafts. Lading kan derfor foregå via appen CURRENT Charge. Ladeplassene er åpne for alle, og man betaler pr. kWh man lader.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn badekar i ca. 2009 Husker ikke firmaets navn

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: Alle terrassene ble rehabilitert 2025 i regi av borretslaget. Husker ikke firmaets navn.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap byttet, usikker på årstall. Eltel Networks AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-kontroll i fellesarealer utført 2021

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

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

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Andelsleilighet i boligblokk en ekstern bod i kjeller. Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur betong/murverk
- Yttervegger i betong og trekonstruksjon, med overflater av fasadeplater, malt puss og noe panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd boligen og har derfor ikke kunnskap om årlig strømforbruk.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 027,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, forretningsførsel, renhold-og vaktmestertjeneste, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Avdrag lån kr. 743,-
Renter og omkostninger lån kr. 343,-
Felleskostnader kr. 2 941,-
Totalt p.t. per måned kr. 4 027,-

Felleskostnadene økte litt i juli, det er ikke planlagt noen økning før eventuelt en indeksregulering for 2026, med virkning fra 1.juli. Ifølge styreleder per 13.10.25.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 4 027,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2-3 000,- per år avhengig av avtale).

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Dersom man ikke er medlem i ABBL fra før, koster det kr. 675,- for innmelding.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 256 803,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 027 210,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i fellekostnader (del av felleskostnader er på kr. 419,-). Du kan velge å ha bare internett eller både internett og lineær TV. Se info fra Altibox: https://www.altibox.no/boligselskap/beboer/

Borettslaget

Om borettslaget

Hoslemarka Borettslag A/L består av 224 andeler. Organisjasjonsnummer 954039412.

Forretingsfører er ABBL.

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

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- Styret legger inn salg/ påfyll vaskekort som blir gjort hos Ulf i styreportalen, faktura går direkte til andelseier.
- Betongrehabiliteringsprosjekt: Holdt i betongrehabiliteringsprosjektet med betongrehabilitering av balkonger. Prosjektet ble vedtatt på årsmøte 2024 og planlagt finansiert med oppspart egenkapital og lånopptak med en ramme på 7 000 000,-, med en løpetid på inntil 20 år. Betongrehabiliteringen er ifølge styreleder per 13.10.25 ferdigstilt.
- 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. Ifølge styreleder per 13.10.25, har de bedt om bistand fra teknisk avd. i ABBL med anbudsrunde for utbedringen. Så fort den er avsluttet vil styret bestille utbedring av skaden.
- 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.

Vedtak på årsmøte 2025:
- Borettslagets vedtekter § 11 om forkjøpsrett endret. ABBL endret vedtektene ved GF 2024 punkt under forkjøpsrett ang. poengregler utgikk. Hoslemarka må endre tilsvarende.
- Endring Husorden Ytre rom, punkt C vedrørende forbud mot å mate fugler fra balkongene/ plattinger og borettslagets område.
- Endring av vedtak ladepriser – ladestasjoner for elbiler i Hoslemarka borettslag. 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.
- Ta bort noen av tørkestativene og gjøre om til vogn-/sykkelskur.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024:
- Malt gavlvegger på blokkene.
- Malt alle kjellerdører.

- 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.

Mindre vesentlig vedlikehold i tiden fremover:
- Graving i forbindelse med fuktskade i blokk 3, samt anlegge steinbedd langs den ene endeveggen på blokk 13
- 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».

Ifølge styreleder per 13.10.25 er det ikke planlagt noen større arbeider i borettslaget p.t.

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

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 65 044,-pr. 06.10.2025

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.

Borettslaget har tre lån i BoligBanken ASA.

1) Lånenummer: 96660137316
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 06.10.2025: 870 320
Andel av saldo kr. 3 753,-
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.10.2026)

2) Lånenummer: 96660137308
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 06.10.2025: 7 426 110
Andel av saldo kr. 32 019,-
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.08.2031)

Lånenummer: 96660168890
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 223
Saldo per 06.10.2025: 6 789 010
Andel av saldo kr. 29 272,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.04.2044)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 36 338,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 6 390 206,- mot budsjettert underskudd på kr. 12 600 000,-. 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.

Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av 2024 utgjorde kr 8 272 898,-.
I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. 3 809 276,-.

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

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 eiet tomt som er svakt skrånende, og har store, solrike og barnevennlige fellesområder. Tomten er pent opparbeidet med sittegrupper, lekeplass, grøntarealer mm.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelkart fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven, matrikkelbrev kan fås ved henvendelse til megler.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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 i rolige og naturskjønne omgivelser i en rolig gate, samtidig som det er sentralt med kort vei til alt man trenger i hverdagen. 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:
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. I en travel hverdag er det en trygghet å vite at barna selv kan sykle eller gå til aktiviteter. 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. Fra eiendommen er det ellers en kort kjøretur til Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Fine turmuligheter i grøntområdene rett utenfor boligen, eller på Sauejordet. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint.

Servicetilbud:
Av dagligvarebutikker ligger Kiwi Hosle nærmest (kun 2 min. gange), i tillegg er det kort vei til Joker Hosle (søndagsåpen) og Rema1000 Nadderud. Med både Bekkestua og Hosle i nærheten, har boligen enkel tilgang til et godt servicetilbud, og en rekke muligheter å velge mellom. Kun ca. 7 min med bil til Bekkestua senter, som inneholder en rekke forretninger. Her finner du bla. stor Meny butikk, apotek, Sats/Elixia, flere restauranter/cafeer, vinmonopol og mye mer. Samson holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. Bekkestua har et godt utvalg av servicetilbud som bla. legesenter, tannlege,

skredder, renseri, post i butikk, bank, eldresenter, flere bakeri og caféer m.m. Det har vært stor utvikling på Bekkestua i de senere år, uten at stedet har mistet sitt "småby" preg. Bekkestua sentrum fremstår som et trivelig og moderne sentrum som er godt tilrettelagt for både unge og eldre. I Sandvika, som ligger kun en kort biltur unna, finner du et rikt kulturliv med teater, kino, kulturhus, konsertstedet Musikkflekken og handlesenteret Sandvika Storsenter. Er du sulten finnes det en rekke restauranter på både Bekkestua og i Sandvika. Kort vei også til Østerås senter med blant annet dagligvarebutikken Meny, apotek, vinmonopol og frisør.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Hosle barneskole og Hosletoppen ungdomsskole (ca. 7 min. gange unna leiligheten). 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 "Hosle skole", med buss mot Bekkestua/Skøyen via Østerås. Bekkestua er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både buss, trikk og T-bane. Fra Skøyen kan du komme deg videre med enten buss eller tog. Østerås T-banestasjon ligger ca. 1,5 km gange fra boligen og bruker i underkant av 20 minutter til Nationaltheatret.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av boligbebyggelse, butikker og noe næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.05.1967
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avvik er notert:
- Vindusutforming fra stue er et helt vindu, fremfor to stykk vinduer som det er i dag.
- Kott inn fra et av soverommene er i dag skap, med inngang fra entré.

Byggemeldte tegninger følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegninger og avvik fra disse, kontakt megler ved spørsmål.

Leiligheten er p.t. en 3-roms leilighet, men basert på planløsningen kan det tilsynelatende være mulig å gjøre den om til en 4-roms ved å flytte kjøkken til sture og etablere soverom der kjøkken er i dag. Det presiseres at muligheten for omgjøring er ikke nærmere vurdert av teknisk fagkyndig. Bruksendring av rom er ofte søknadspliktig. Verken selger eller megler har undersøkt hvorvidt endringen vil bli godkjent. Kjøper bærer risikoen for om omgjøringen er teknisk

gjennomførbar og for hvorvidt endringen godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/blokkbebyggelse.

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 12 m
Formål: Kjørevei
Delareal: 31 944 m
Formål: Blokkbebyggelse

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Grevlingåsen 7 A. Saken gjelder innendørs og utendørs trappeheis. Tillatelse gitt 18.12.2024 og 17.12.2024.

Det foreligger pågående byggesak i Granåsen 15 C. Saken gjelder bruksendring. Saken er under behandling.

Det foreligger pågående byggesak i Grevlingåsen 20. Saken gjelder opprettelse av garasje.

Det foreligger pågående byggesak i Granåsen 22. Saken gjelder tilbygg til enebolig, samt utvidelse av veranda og garasje. Tillatelse gitt 09.04.2015.

Det foreligger pågående planforslag med detaljregulering for gang- og sykkelvei langs Griniveien - strekning Hosletoppen-Gamle Ringeriksvei. Saken ble startet i 2013. Siste status er at saken var til behandling i 2015. Planid: 2013012

For flere planer i området se geoinnsyn på Bærum kommune sine hjemmesider: https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=15&lat=6645430.99&lon=588573.58

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.

Verneklasse/SEFRAK

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 47 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 800,-
Norkart. Informasjon forretningsfører kr. 5 368,-
Tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 428,- 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 20. oktober 2025

Ansvarlig megler

Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Grevlingåsen 3A

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GREVLINGÅSEN 3 A, 1362 HOSLE

Gnr: 21 Bnr: 309 3201 Bærum kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	08/10/2025
Utskriftsdato:	16/10/2025
Oppdragsnummer:	98389
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Andelsleilighet i boligblokk en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard
Leiligheten viser tegn på aldring og slitasje, og det er behov for oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Utvendig solavskjerming

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 250 000,-*
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Ventilasjon – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*
- Utvendig solavskjerming – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 260 000 – 495 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kari Lundeby
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 21 Bnr: 309
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	31956.9 m²
Hjemmelshaver:	Hoslemarka Borettslaget A/l
Adresse:	Grevlingåsen 3 A, 1362 HOSLE

Andelsleilighet

Selskap:	Hoslemarka Borettslaget A/l
Organisasjonsnr:	954039412
Forretningsfører:	ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA
Eier:	Kari Lundeby
Andelsnummer:	27

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	08/10/2025		Opplysninger gitt av eiers representant via telefon.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	08/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1964

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	68	68	0
Sum bolig:	68	68	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
2. etasje	68	0	0	6
Sum bolig:	68	2	0	6
Sum BRA:	70			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur betong/murverk
- Yttervegger i betong og trekonstruksjon, med overflater av fasadeplater, malt puss og noe panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det er merker og lukt etter røyking i boligen. Rengjøring og overmaling anbefales for å fjerne lukt og misfarging.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken, soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i ett soverom og ca. 22 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall, kledd med plater.
Rekkverkshøyden er målt til 108 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1995, montert i under benkeskap i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Hovedstoppekran er lokalisert i luke i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Blandebatteriet i kjøkken sitter løst og bør festes eller skiftes. Det anbefales utbedring for å opprettholde funksjon og redusere risiko for lekkasje.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggет har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Forholdene kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i stue, kjøkken og begge soverom.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad.
Elektrisk avtrekk i oppdrift i kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Avtrekk i kjøkken fungerer ikke.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Ventilator.

Tilstandsvurdering: Det mangler ventilator på kjøkkenet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til mangelfull luftutskifting, opphopning av matos og fettpartikler samt dårligere innemiljø.

TG 3 er gitt på grunn av manglende ventilator i kjøkken. Kostnadsestimat er basert på montering av kullfilterventilator. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-15 000,-

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trapperom.

Følgende spørsmål er stilt eiers representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av eldre alder. Sikringsskap er delvis oppgradert i senere tid.
- Løses sikringene ofte ut? Overbelastning.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold, samt alder i forhold til forventet levetid da anlegget er av eldre alder.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett og fliser.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Enkelte sparklet og malte overflater med struktur.

Tilstandsvurdering: Vegger har merker, og overflatene fremstår misfarget. Overmaling anbefales.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde ca. 2,32 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: Innrøyket og bør males. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Elektrisk markise er montert over vinduer i stue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Elektrisk markise er montert over balkong.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Markisen over balkongen fungerer ikke som forutsatt. TG 3 er gitt på grunn av manglende funksjon. Det anbefales at markisen kontrolleres og utbedres slik at den fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimatet er basert på utbedring av elektrisk feil eller utskifting av markise, og er anslått til mellom 5 000 og 40 000 kr. Estimatet er bredt, da det vil avhenge av årsak og omfang av nødvendig arbeid. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-30 000,-

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er av ukjent alder. Det må påregnes kostnader i forbindelse med oppussing av gulv og vegger for å tilfredsstille dagens krav og standard.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern. Avløpsrør fra badekar til gulv.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Det kan ikke konstateres bruk av membran i rommet

Det er sluk i støpejern, med rust. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er observert avløp ført direkte ned i gulvkonstruksjonen fra badekar. Avløpet ligger langt under karet og har derfor ikke latt seg besiktige.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes utbedring av slukløsning og tettesjikt i rommet. Selv om det er dusj i badekar er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets
konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-250 000,-

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vanntett sjikt kan ikke konstateres.

Manglende dokumentert vanntett sjikt i våtsone innebærer økt risiko for fukt- og lekkasjeskader i konstruksjonen.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. TG: 2

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Panelovn.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mevik, Cathrine Lundeby	9578-5999-4-2018977	2025-10-16 10:26:07

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. okt. 2025

Oppdragsnummer
13-0483/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grevlingåsen 3A, 1362 HOSLE

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Kari Lundeby

Fullmektige
Cathrine Lundeby Mevik for Kari Lundeby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Kari Lundeby

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: 3441716
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn badekar i ca. 2009 Husker ikke firmaets navn

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Alle terrassene ble rehabilitert 2025 i regi av borretslaget. Husker ikke firmaets navn.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap byttet, usikker på årstall. Eltel Networks AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? El-kontroll i fellesarealer utført 2021

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
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: 13-0483/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mevik, Cathrine Lundeby	**2025-10-16**

Identifikasjon

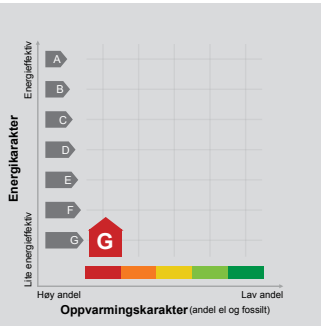
bankID Mevik, Cathrine Lundeby

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grevlingåsen 3A
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	309
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6697623
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178363
Dato	09.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 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.

Boligopplysninger:

Hoslemarka Borettslag A/L
GREVLINGÅSEN 3 A
1362 HOSLE

Vår ref.: 14/144
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Kari Lundeby

Organisasjonsnr: 954 039 412 **Andelsnr:** 27

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 027**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	343
	Felleskostnader	2 941
	AVDRAG LÅN	743

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	65 044	Gjeld siste årsoppg.:	71 702
Klient ajourf. lån:	15 085 440,41	Klient gj. s. årsoppg.:	16 630 801

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137316, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 06.10.2025: 870 320
Andel av saldo: 3 753
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.10.2026)

Lånenummer: 96660137308, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 06.10.2025: 7 426 110
Andel av saldo: 32 019
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.08.2031)

Lånenummer: 96660168890, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 223
Saldo per 06.10.2025: 6 789 010
Andel av saldo: 29 272
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.04.2044)

4: Særskilte opplysninger

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

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

Parkering tildeles etter venteliste av styret

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	71 702	Andre inntekter:	1 793
Annen formue:	36 338	Utgifter:	3 407		

Boligopplysninger:

Hoslemarka Borettslag A/L
GREVLINGÅSEN 3 A
1362 HOSLE

Vår ref.: 14/144
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Kari Lundeby

Organisasjonsnr: 954 039 412

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441716

Hoslemarka Borettslag A/L



Ordinær generalforsamling | 2025

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

Noter Hoslemarka Borettslag A/L

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
Vaskerlinntekter	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**

Noter Hoslemarka Borettslag A/L

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

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
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 S3 Traktor	Honda snøfreser	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: J1 1T8-64 QZY-OKJRT-3WWJA-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: J1 1T8-64 QZY-OKJRT-3WWJA-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

Penneo Dokumentnøkkel: J1TB-6ADZY-DKQRT-3WWJA-DY2DM-JH67D

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hoslemarka Borettslag A/L fredag 21.06.2024 kl. 12:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kristine Bratvold Solberg, valgt med 49 stemmer

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog, valgt med 47 stemmer

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 50 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Henning Moen, valgt med 46 stemmer

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes, med 47 stemmer for

2. Valg

2.1 Valg av styremedlem

Vedtak:
Erik Helmich Pedersen, valgt med 38 stemmer

2.2 Valg av vara

Vedtak:
Ann Cecilie Myklevand-Ek, valgt med 45 stemmer

Protokoll ekstraordinært møte for Hoslemarka Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristine Bratvold Solberg (sign.)	21.06.2024
Protokollvitne	Henning Moen (sign.)	21.06.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hoslemarka Borettslag A/L mandag 06.05.2024 kl. 12:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kristine Bratvold Solberg, valgt med 96 stemmer.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog, valgt med 96 stemmer.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 107 andelseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Henning Moen, valgt med 90 stemmer.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes, med 97 stemmer for og 2 mot.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes, med 86 stemmer for og 3 stemmer mot.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret godkjennes, med 66 stemmer for og 12 stemmer mot.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 350.000,- til intern fordeling, vedtatt med 50 stemmer for og 42 stemmer mot.

6. Honorar til valgkomiteen

6.1 Vedtektsendring - valgkomite

Vedtak:
Vedtektene endres som følger, endring fremkommer i fet tekst.

§ 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.

§ 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. Eventuell godtgjørelse til valgkomite.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Vedtatt med 60 stemmer for og 20 stemmer mot.

6.2 Honorar valgkomiteens forslag

Vedtak:
Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer, og velges årlig på generalforsamling.

Det er utarbeidet en rutine for valgkomiteens arbeid, og denne ligger til grunn for det arbeid som skal utføres.

Valgkomiteens medlemmer mottar et honorar på kr. 10.000,- pr medlem, totalt kr.30.000, - pr år.
Dette forslaget innebærer en kostnad på kr.134,- pr andel pr år, noe vi mener det er verdt for å få en valgkomite som ønsker å bidra til fellesskapets beste.

Ikke vedtatt med 29 stemmer for og 60 stemmer mot.

6.3 Honorar styrets forslag

Vedtak:
Styret foreslår kr.15.000,- til intern fordeling i valgkomiteen året som er gått. Vedtatt med 63 stemmer for og 25 stemmer mot.

7. Saker fra styret

7.1 Utvidelse av balkonger

Vedtak:
Styret får fullmakt til å utrede utvidelse av balkonger og innhente tilbud på dette. Tilbud på utvidelse av balkonger, legges frem for en generalforsamling. Vedlikehold av betongen i eksisterende balkonger blir utsatt, frem til endelig vedtak er fattet i ekstraordinær generalforsamling.

Ikke vedtatt med 37 stemmer for og 59 stemmer mot.

7.2 Finansiering av betongprosjektet

Vedtak:
Betong rehabiliteringsprosjektet på balkongene, finansieres med oppspart egenkapital og lånopptak med en ramme på 7 000 000,-, med en løpetid på inntil 20 år.

Vedtatt med 53 stemmer for og 28 stemmer mot.

8. Saker fra beboere

8.1 Brannsikkerhet – felles brannvarsling mellom leilighetene i hver oppgang

Vedtak:
B/ Alternativt over xx antall år. Styret finner beste antall år i forhold til normal avskrivning (men mer enn 1 år)

Vedtak: Generalforsamlingen støtter forslag B med abonnementsavgift pt kr. 90,-.

Ikke vedtatt med 9 stemmer for og 80 stemmer mot.

8.2 Forslag om dyrkekasser

Vedtak:
Estimert kostnad for 24 kasser er 15 000kr

Kostnadsoverslag

Pallekarmer - 80kr/stk. Ulike priser på finn, fra 45-80kr for større kvanta, totalt 3850kr for 24
doble pallekarmer
Oslokompost - 600kr/m3. Holder til 5 enkle pallekarmer, totalt 3600kr
Torvfri plantejord - 450kr/120L på Hageland. Blandes med Oslokompost, totalt 3600kr
Løv, kvist, gressklipp etc - 0kr. Hentes i kompostbingene, brukes som fyll i de nederste karmene
Ikke inkludert bil og lån/leie av tilhenger for å hente pallekarmer og jord.
Utstyr
Frø: 500kr
Såjord: 200kr
Pluggbrett/småpotter: 750kr
Håndredskaper: 3 sett a 60kr, totalt 200kr
Vannkanner: 400kr
Fiberduk o.l.: 500kr
Div: 500kr

Stemmes ja til fremlagt forslag med kostnadsramme inntil 30.000,-

Ikke vedtatt med 18 stemmer for og 78 stemmer mot.

8.3 Endring husorden - innledning

Vedtak:
Husordens regler endres ved at følgende er lagt til innledning, etter første avsnitt:

Innledning:

Før det publiseres en henstilling, kunngjøring eller forespørsel, bør det foreligge et minimum av fem skriftlige tilbakemeldinger fra ulike beboere om det aktuelle problemet. Styret skal deretter vurdere nødvendigheten og gjennomførbarheten av å adressere problemet basert på disse tilbakemeldingene. Hvis styret finner det nødvendig å gå videre med en ny retningslinje, bør dette kommuniseres til beboerne med en tydelig begrunnelse som inkluderer hvordan det tar hensyn til de mottatte tilbakemeldingene og foreslår en praktisk løsning.

Ny innledning blir som følger:

"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.

Før det publiseres en henstilling, kunngjøring eller forespørsel, bør det foreligge et minimum av fem skriftlige tilbakemeldinger fra ulike beboere om det aktuelle problemet. Styret skal deretter vurdere nødvendigheten og gjennomførbarheten av å adressere problemet basert på disse tilbakemeldingene. Hvis styret finner det nødvendig å gå videre med en ny retningslinje, bør dette kommuniseres til beboerne med en tydelig begrunnelse som inkluderer hvordan det tar hensyn til de mottatte tilbakemeldingene og foreslår en praktisk løsning.

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

Ikke vedtatt med 15 stemmer for og 63 stemmer mot.

8.4 2. Endring husorden - Ytre rom:

Vedtak:
Husordensregler endres for å tillate lufttørking om vinteren:

Ytre rom:

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 ute og på vaskeromet.

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.

Ikke vedtatt med 12 stemmer for og 71 stemmer mot.

8.5 Ønske om belysning av punkter

Vedtak:
Styrets svar tas til orientering

9. Budsjettforslag for 2024

Vedtak:
Tas til orientering.

10. Valg

10.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Kristine Bratvold Solberg, gjenvalgt med 67 stemmer.

Peter Ulleberg Jussila, ikke valgt 18 stemmer.

10.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Irene Whist valgt for to år, med 67 stemmer.
Peter Ulleberg Jussila gjenvalgt for ett år, med 53 stemmer.

Erik Helmich Pedersen ikke valgt, med 34 stemmer.

10.3 Valg av varamedlemmer

Ann Cecilie Myklevand-Ek trekker sitt kandidatur, etter at hun fikk like mange stemmer som Erik Helmich Pedersen.

Vedtak:
Henning Moen gjenvalgt for ett år, med 63 stemmer.
Aud Greni Hatcher valgt for ett år, med 60 stemmer.
Nina Evelyn Lefdahl gjenvalgt for ett år, med 58 stemmer.
Erik Helmich Pedersen valgt for ett år, med 52 stemmer.

10.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Christina Lyhus Bastiani gjenvalgt, med 74 stemmer.
Ann Cecilie Myklevand-Ek gjenvalgt, med 74 stemmer.
Henning Moen gjenvalgt, med 66 stemmer.

10.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Kristine Bratvold Solberg gjenvalgt, med 75 stemmer
Henning Moen gjenvalgt, med 71 stemmer
Irene Whist gjenvalgt, med 68 stemmer

Protokoll for Hoslemarka Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristine Bratvold Solberg (sign.)	06.05.2024
Protokollvitne	Henning Moen (sign.)	06.05.2024

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 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.

§ 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 møtelederes 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.

HUSORDEN

FOR

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

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grevlingåsen 3A, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	903 483,82 kr
Feiing	24 355,00 kr
Renovasjon	563 598,00 kr
Vann	729 737,01 kr
Sum	**2 221 173,83 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	25%	224 stk	3122.44	1/1	0 %	699 425,99 kr
Vann etter areal	15%	18533 m2	41.64	1/1	0 %	771 741,90 kr
Avløp etter areal	15%	18533 m2	48.67	1/1	0 %	901 964,03 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	74 stk	129.00	1/1	0 %	9 546,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	104 stk	263.00	1/1	0 %	27 352,00 kr
					Sum	**2 410 029,92 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.10.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Grevlingåsen 3A, 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

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	21	**Bnr**	309	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Grevlingåsen 3 A, 1362 HOSLE						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1963/158	Blokk boligblokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1996/1483	Endring bestående byggverk Fasadeendring av blokker	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

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 3A, 1362 HOSLE								

Avtale 90097675 (Avgiftsadresse: Grevlingåsen 3 A-C)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	11 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	B1 (C)	10.03.2022	24.01.2024	Utenfor rute	Utført
3 etasje stue	A2 (B)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
Kjellerstue	A2 (B)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
1	A1 (B)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
Kjellerstue	A2 (C)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
1	B1 (C)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	B2 (A)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
2 etasje stue	B1 (A)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
3 etasje stue	A1 (B)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
1	B1 (C)	18.02.2022	24.01.2024	Ikke utført	Utført
1 etasje stue	A1 (A)	25.08.2021	24.01.2024	Utført	Utført
3 etasje stue	A1 (A)	07.10.2021	24.01.2024	Utenfor rute	Utført
1	B1 (C)	18.02.2022	24.01.2024	Ikke utført	Utført

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.

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

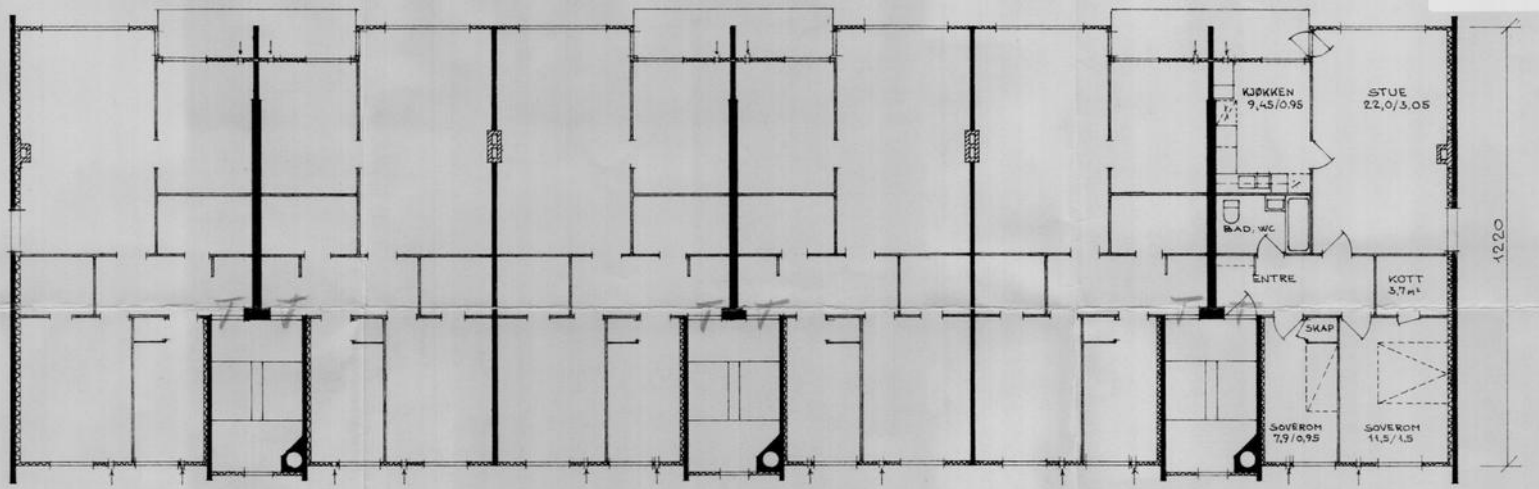
Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

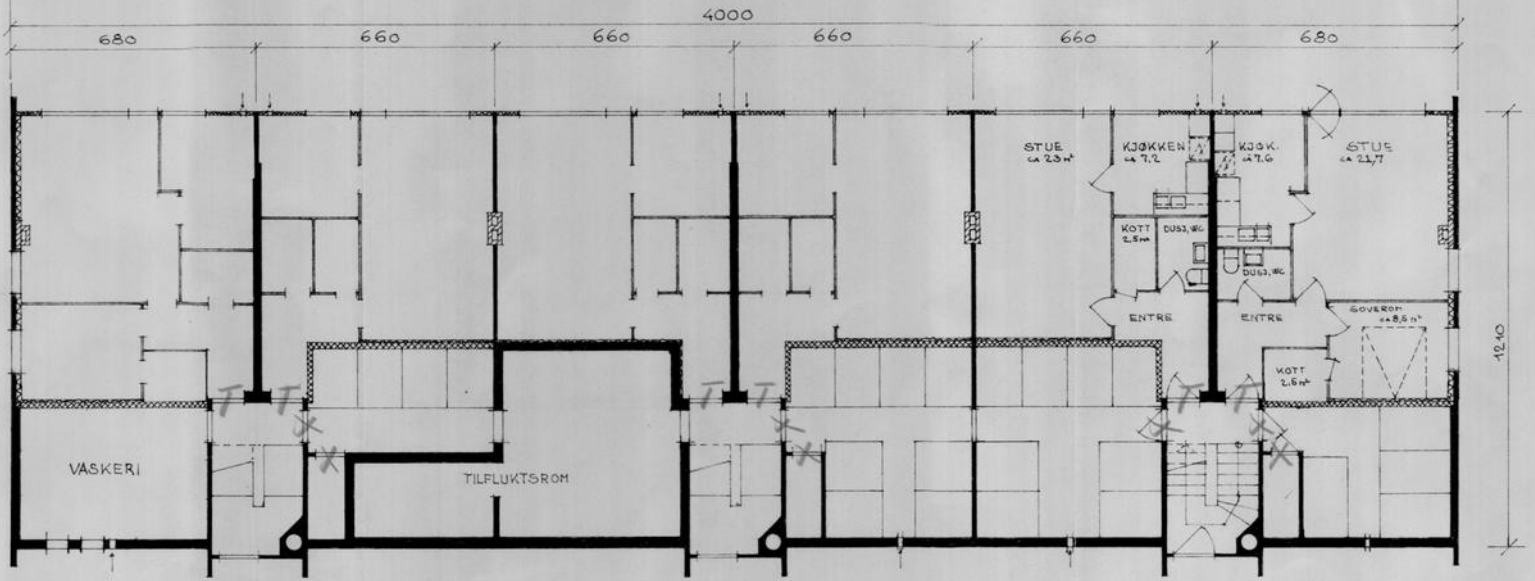
Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

DH+57678



PLAN OVER 1. 2. OG 3. ET.



PLAN OVER U.ET. OG KJELLER

KOMM. DEP. TET
03518 | 15 JUNI 63
D.

KOMM. DEP. TET
02462 | 25 APR 63
D.

Bilag 22/5.63
T.R. reg. nr. 1963
3. 7. 2. 4. 33.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 108-63
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 12. MAR. 1963

B

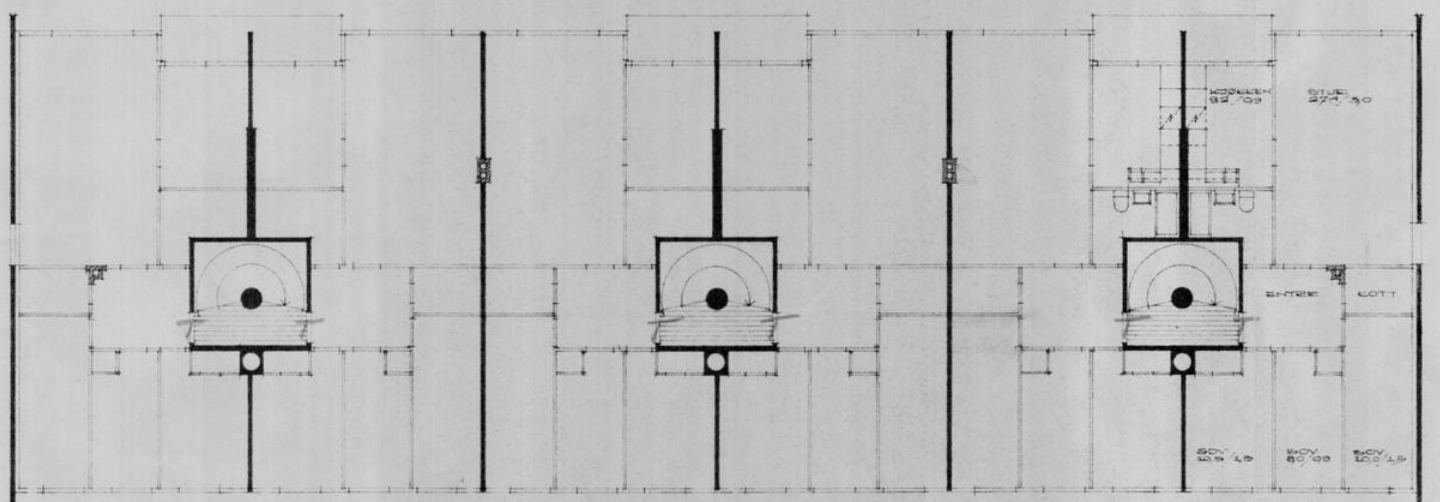
FORSLAG TIL BLOKKBEBYGGELSE,
HOSLEMARKA,
FOR A/L BÆRUM BOLIGBYGGELAG
PLANER M: 1:100
A/S SELVAAGBYGG, OSLO, D. 17/12-62 *
11-3-63

DH+57632

KOMM.DEP.TILT
02462 | 25. APR 63
D.

KOMM.DEP.TILT
02269 | 17. APR 63
D.

KOMM.DEP.TILT
03518 | 15. JUNI 63
D.



PLAN AV 2. OG 3. ETASJE

Bilag 27/5.63.
T.R. reg. nr. 1963
I 2 2/4. 33.

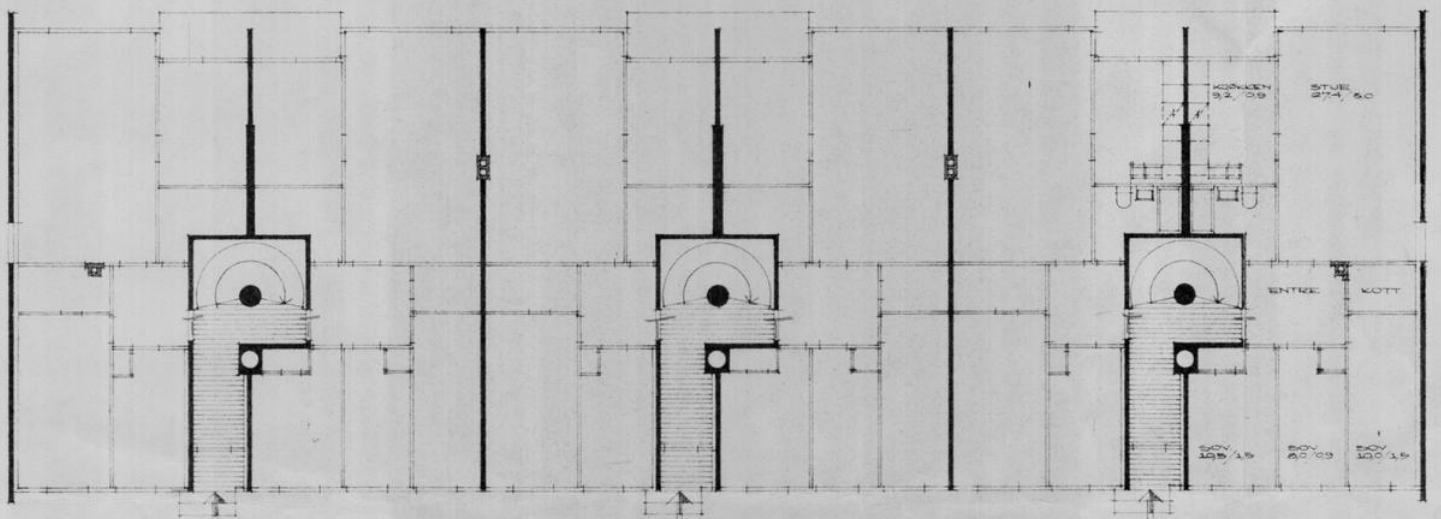
A

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 157-63
Dep.
12. MAR. 1963

FORSLAG TIL BLOKKBEBYGGELSE
HOSLEMARKA
FOR A/L BÆRUM BOLIGBYGGELAG
PLAN AV 2. OG 3. ETASJE MÅL: 1:100
A/S SELVAAGBYGG 14. 12. 1962
11. 3. 63

DH+57631

KOMM. DEP. I.E.T.
03518 15 JUNI 63
D



PLAN AV 1. ETASJE

Bærum Helseråd
J.nr. 1034
63

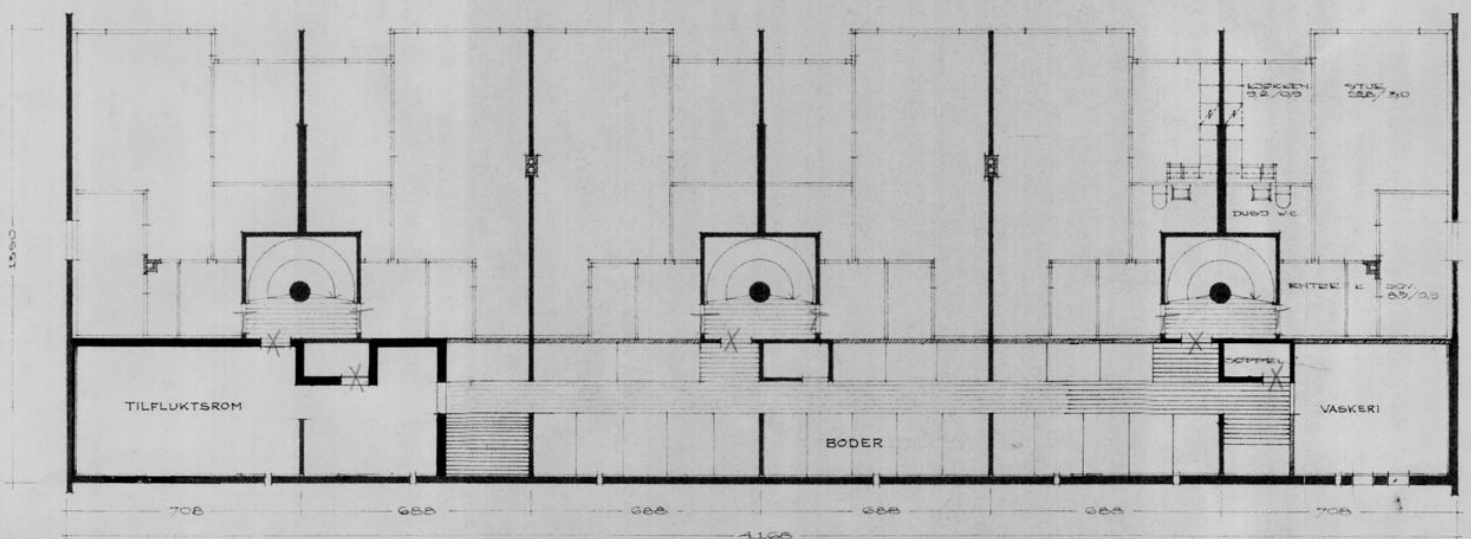
Bilag 22/5. 63
T.R. reg. nr. 1963
3. 7. 2. A. 33.

Brannv.-reg.
XF 421 -9
1963

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 107-63
Bilag nr. 7 m. dupl.
Mottatt 12. MAR. 1963

FORSLAG TIL BLOKKBEBYGGELSE
HOSLEMARKA
FOR A/L BÆRUM BOLIGBYGGELAG
PLAN AV 1. ETASJE MÅL - 1:100
A/S SELVAAGBYGG. 11.12.1962.
11.3.63

DH+57630



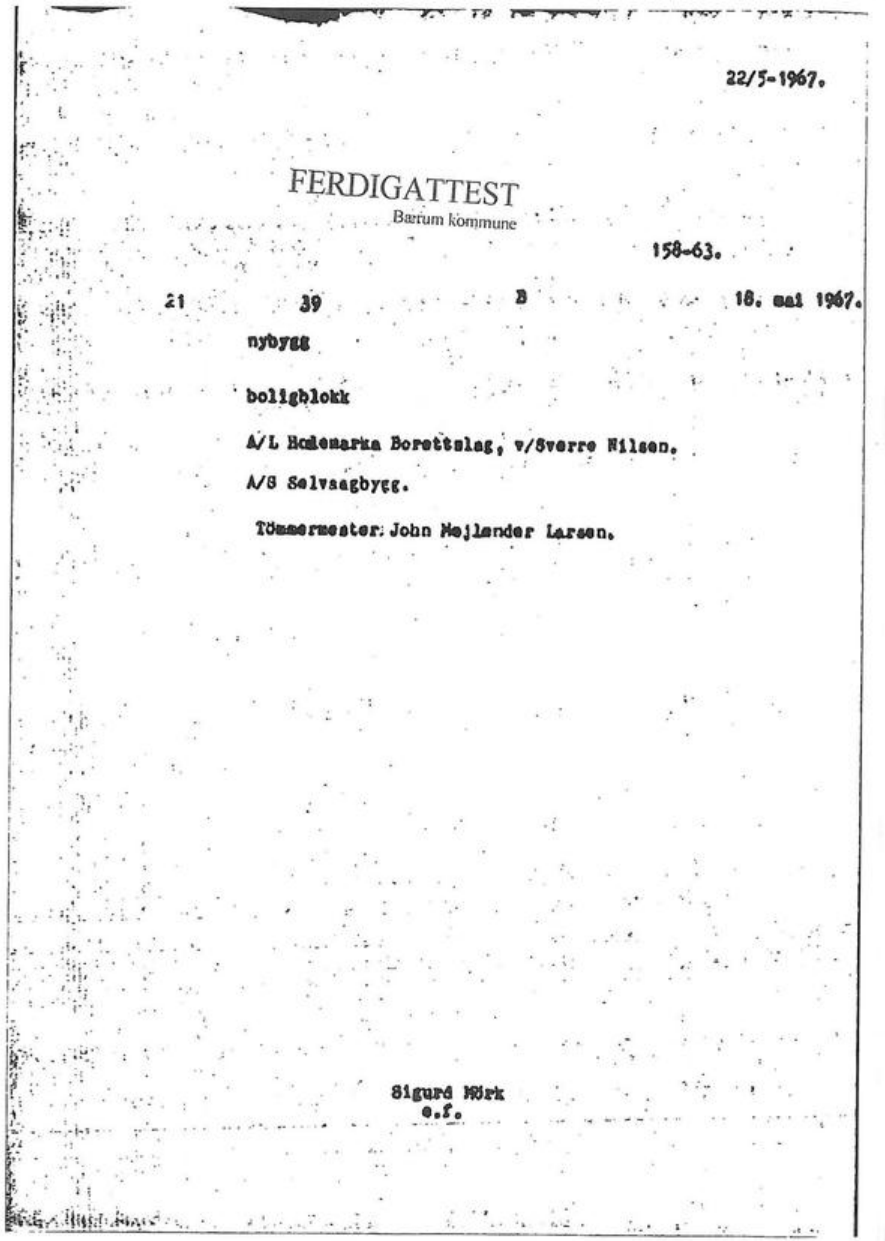
PLAN AV UNDERETASJE

Bærum Helseråd
J.nr. 1034
63

Brannv.-reg.
I E421-9
1963

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 137-62
Bygg nr. 3 In duplo
12 MAR 1963

FORSLAG TIL BLOKKBEBYGGELSE
HOSLEMARKA
FOR A/L BÆRUM BOLIGBYGGELAG
PLAN AV UNDERETASJE MÅL=1:100
ARK. SELVAAGBYGG. 14.12.1962
11.3.63



22/5-1967.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

158-63.

21 39 B 18. mai 1967.

nybygg

boligblokk

A/L Holmenkrka Borettslag, v/Sverre Nilsen.

A/S Selvaagbygg.

Tømmermester: John Mejlænder Larsen.

Sigurd Mirk
e.f.

070408D008BK0447297

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

, 30. april 1964.

157-158/63, bilag 22, TO/RB.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Vindern, Oslo.

Gnr. 21, bnr. 39, blokk A og B.

En viser til Deres söknad datert 13. april d.å. om tillatelse til innflytning i boligblokken på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved innflytningstillatelse for följende:
Blokk A, oppgang C.
Blokk B, oppgang B.

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

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

13/5-64

158-63, 160-63, TO/RB.

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

Gnr. 21, bnr. 39, blokk B og D.

En viser til Deres söknad datert 2o. april d.å. om tillatelse til innflytning i boligblokker på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved innflytningstillatelse for följende:

Blokk B, oppgang C.
Blokk D, nord, oppgang A.

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

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

, 15. april 1964.

157-63, 158-63, 160-63, EØ/RB.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Vindern, Oslo.

Gnr. 21, bnr. 39, blokk A, B og D.

En viser til Deres søknad datert 3. april d.å. om tillatelse til innflytning i boligblokker på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved innflytningstillatelse for følgende:

Blokk A oppgang A og D.
Blokk B oppgang A.
Blokk D oppgang A, B og C.

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

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

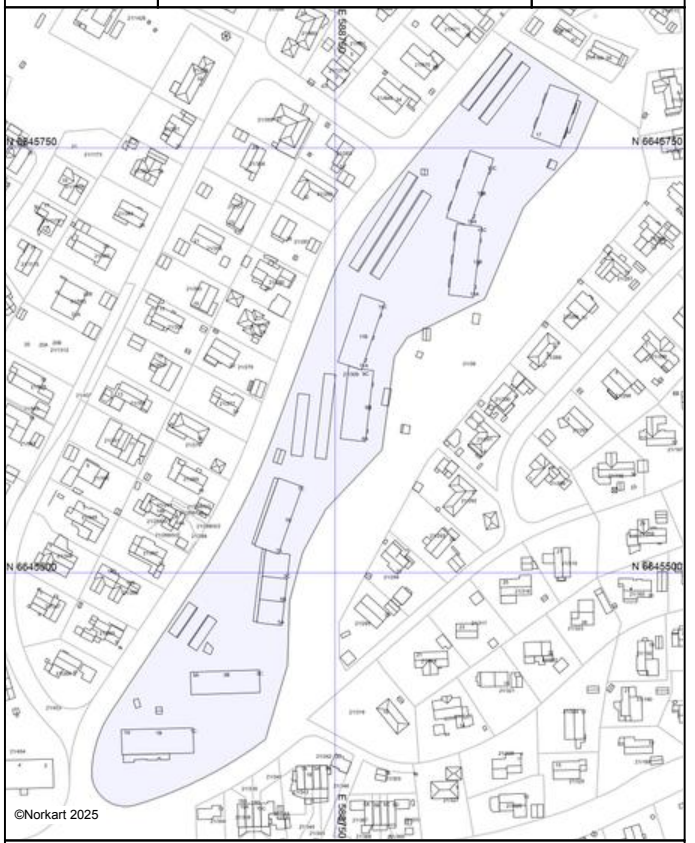
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 3A
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

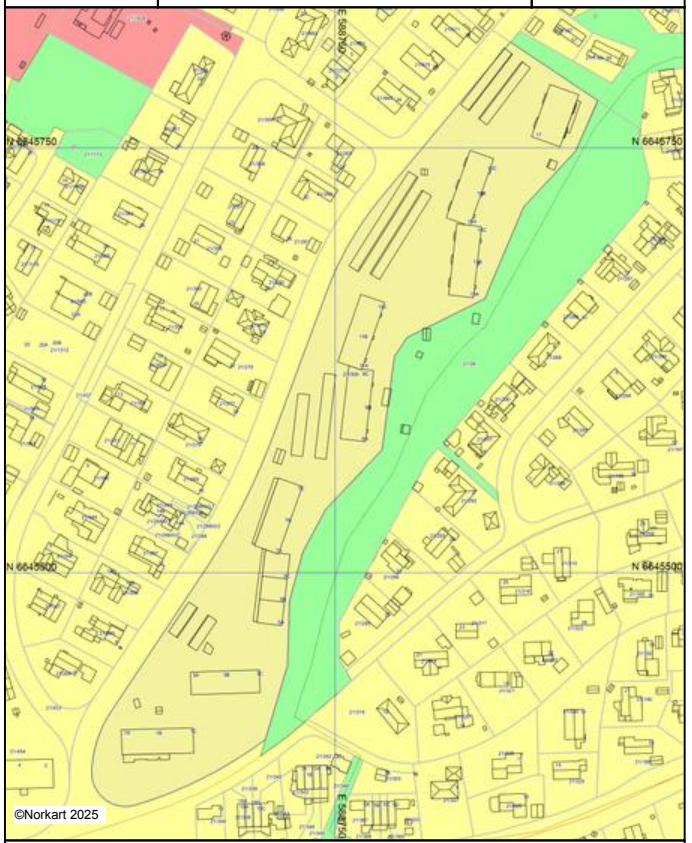
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 3A
Utskriftsdato: 06.10.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende

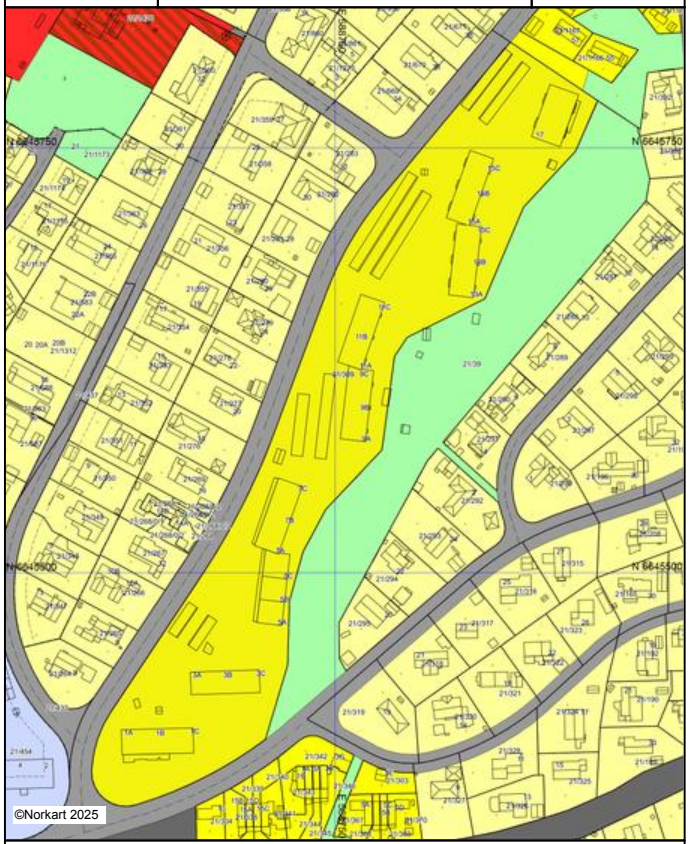
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 3A
Dato: 06.10.2025
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

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig administrasjon

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Golfbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Vann- og avløpsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting

Bærum kommune

VAledninger

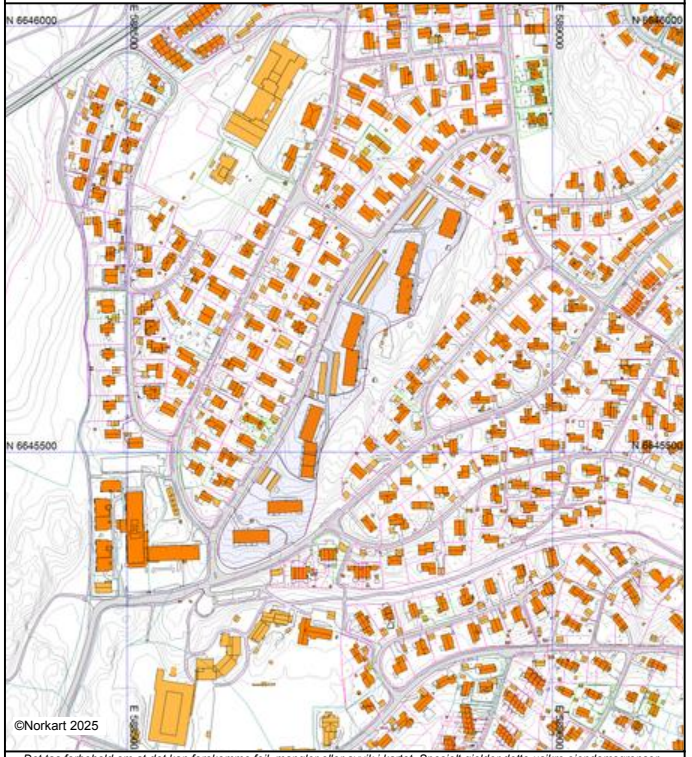
Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 3A
Dato: 06.10.2025
Målestokk: 1:5000

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.



©Norkart 2025

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.

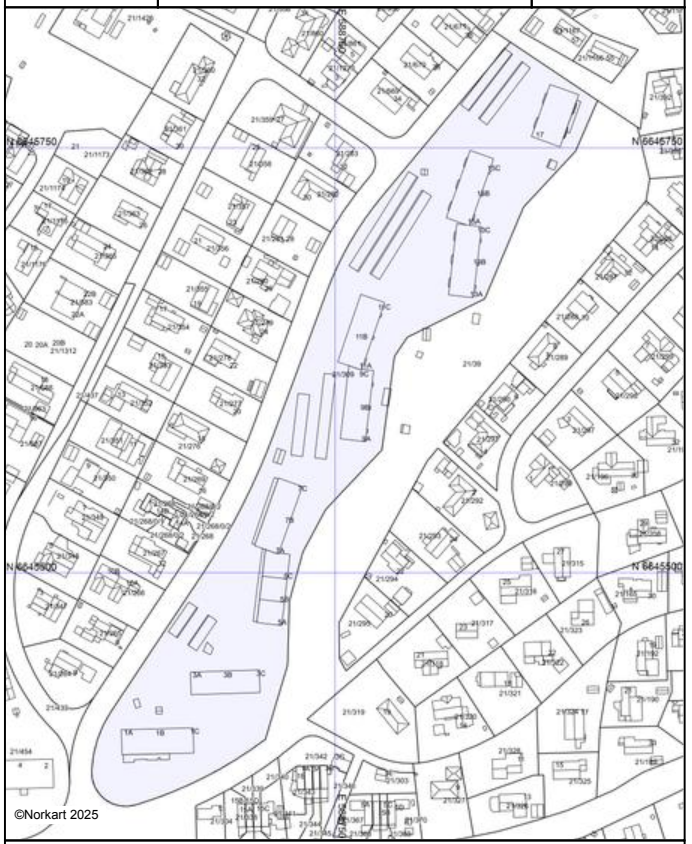
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/309
Adresse: Grevlingåsen 3A
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



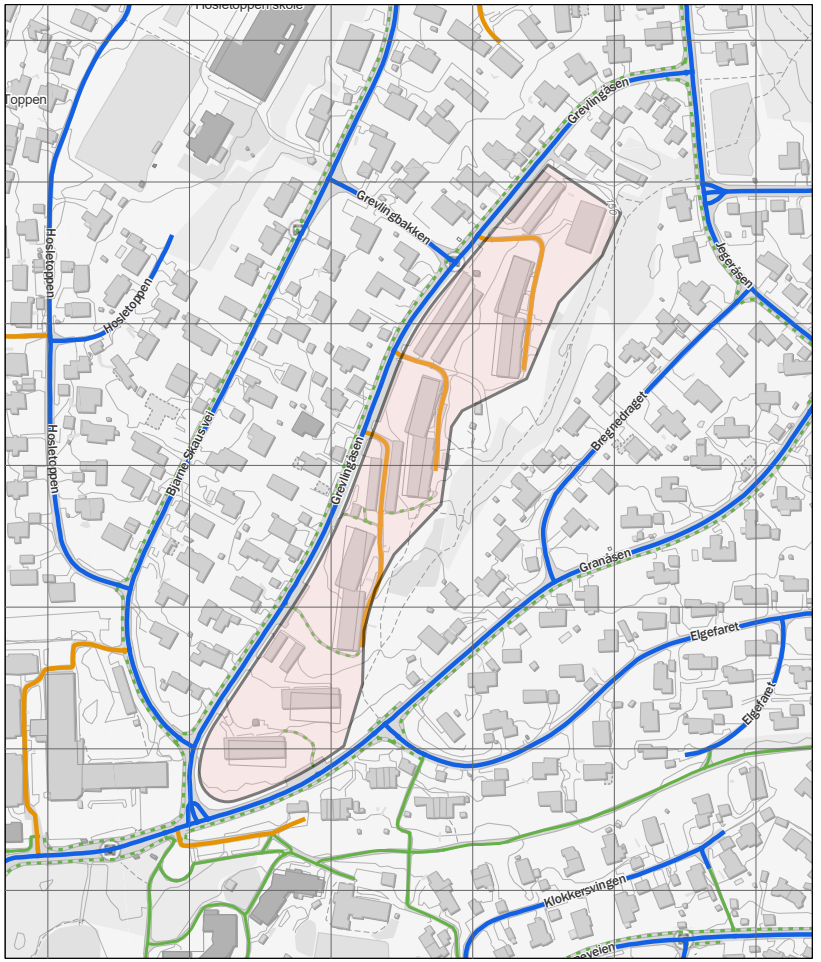
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/309/0/0
Adresse: Grevlingåsen 3A, 1362 HOSLE

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06/10/2025



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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1960341

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOSLE, NORDØSTRE DEL

Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

Tomt til offentlig bebyggelse

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

8.
Byggehøyden må ikke overstige 3 etasjer.

Boligstrøk

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

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

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

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

oooOOOooo

Utskriftsdato: 06.10.2025

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

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 3A, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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: 06.10.2025

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 3A, 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** 12 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 31 944 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 21/309		
Utskriftsdato	06.10.2025	**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**	25.09.2025


164
Granåsen
Lønnåkollen
Granåsen
Granåsen
Granås



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 309	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Grevlingåsen 1 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 1 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 1 C, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 3 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 3 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 3 C, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 5 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 5 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 5 C, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 7 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 7 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Veiadresse:	Grevlingåsen 7 C, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	205	Hosle nord 05
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 9 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 9 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 9 C, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 11 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 11 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 11 C, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 13 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 13 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 13 C, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 15 A, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 15 B, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 15 C, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grevlingåsen 17, gatenr 1574	**Grunnkrets:**	206	Hosle nord 06
	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås

Tettsted: 801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.01.1964	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	31 956,9 kvm	**Skyld:**	0,48		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	954039412	Hoslemarka Borettslaget A/L Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika	1/1	Borettslag

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/21/309	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/21/309	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skyldeling	Forretning:	22.01.1964	Avgiver	3201/21/39	-31 975,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/21/309	31 975,0
Annen forretningstype	Forretning:	24.12.1963	Berørt	3201/21/39	0,0
	Matrikkelført:	05.09.2023	Berørt	3201/21/284	0,0
			Berørt	3201/21/286	0,0
			Berørt	3201/21/287	0,0
			Berørt	3201/21/288	0,0
			Berørt	3201/21/289	0,0
			Berørt	3201/21/290	0,0
			Berørt	3201/21/291	0,0
			Berørt	3201/21/292	0,0
			Berørt	3201/21/293	0,0
			Berørt	3201/21/294	0,0
			Berørt	3201/21/295	0,0
			Berørt	3201/21/309	0,0
			Berørt	3201/21/371	0,0
			Berørt	3201/21/392	0,0
			Berørt	3201/21/393	0,0
			Berørt	3201/21/557	0,0
			Berørt	3201/21/1311	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 17	H0101	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0102	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0103	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0104	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0105	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0106	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0107	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0108	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0201	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0203	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0204	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0205	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0206	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0207	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0208	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0301	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0303	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0304	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0305	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0306	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0307	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0308	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0401	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0402	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0403	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0404	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0405	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 17	H0406	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0407	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 17	H0408	Bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 536,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 536,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	6697402			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			518,0		518,0				
H01	8		518,0		518,0				
H02	8		500,0		500,0				
H03	8		500,0		500,0				
H04	8		500,0		500,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 15 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 15 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 15 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 15 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 15 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 15 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 15 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697410			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0				
H01	6		530,0		530,0				
H02	6		530,0		530,0				
H03	6		530,0		530,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 13 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 13 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 13 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 13 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 13 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 309 i 3201 BÆRUM kommune

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697429			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0				
H01	6		530,0		530,0				
H02	6		530,0		530,0				
H03	6		530,0		530,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 11 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 11 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	552,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	18.05.1967
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697437			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0		552,0		552,0
H01	6		530,0		530,0		552,0		552,0
H02	6		530,0		530,0		552,0		552,0
H03	6		530,0		530,0		552,0		552,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 9 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 9 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 9 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 9 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 9 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697445			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0				
H01	6		530,0		530,0				
H02	6		530,0		530,0				
H03	6		530,0		530,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 7 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Grevlingåsen 7 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 7 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697453			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0				
H01	6		530,0		530,0				
H02	6		530,0		530,0				
H03	6		530,0		530,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 5 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 5 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697461			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0				
H01	6		530,0		530,0				
H02	6		530,0		530,0				
H03	6		530,0		530,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 1 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 A	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 B	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 B	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 C	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1
Grevlingåsen 1 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 120,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1964
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697496			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		530,0		530,0				
H01	6		530,0		530,0				
H02	6		530,0		530,0				
H03	6		530,0		530,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 21: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grevlingåsen 3 A	U0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 3 A	U0102	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 A	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Grevlingåsen 3 B	U0101	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 3 B	U0102	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 B	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	U0101	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Grevlingåsen 3 C	U0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Grevlingåsen 3 C	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 856,0	Igangset.till.:	15.05.1963
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 856,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1964
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6697623			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		464,0		464,0				
H01	6		464,0		464,0				
H02	6		464,0		464,0				
H03	6		464,0		464,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17394452			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	

Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17396188			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17396196			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	285,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	285,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1964
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535017			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				285,0	285,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	363,0	Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:	363,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1964
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535025			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				160,0	160,0				
H01				203,0	203,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	332,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	332,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1967
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535033			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				332,0	332,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	319,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	319,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1967
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535041			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				319,0	319,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	111,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	111,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1978
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535068			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				111,0	111,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	111,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	111,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1978
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18535076			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				111,0	111,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 19 av 21: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	3,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	3,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301232033			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,0	3,0			3,0	3,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 20 av 21:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.10.1963

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.10.1963
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.10.1966
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17394622			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 21 av 21:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17394649			Antall etasjer:	

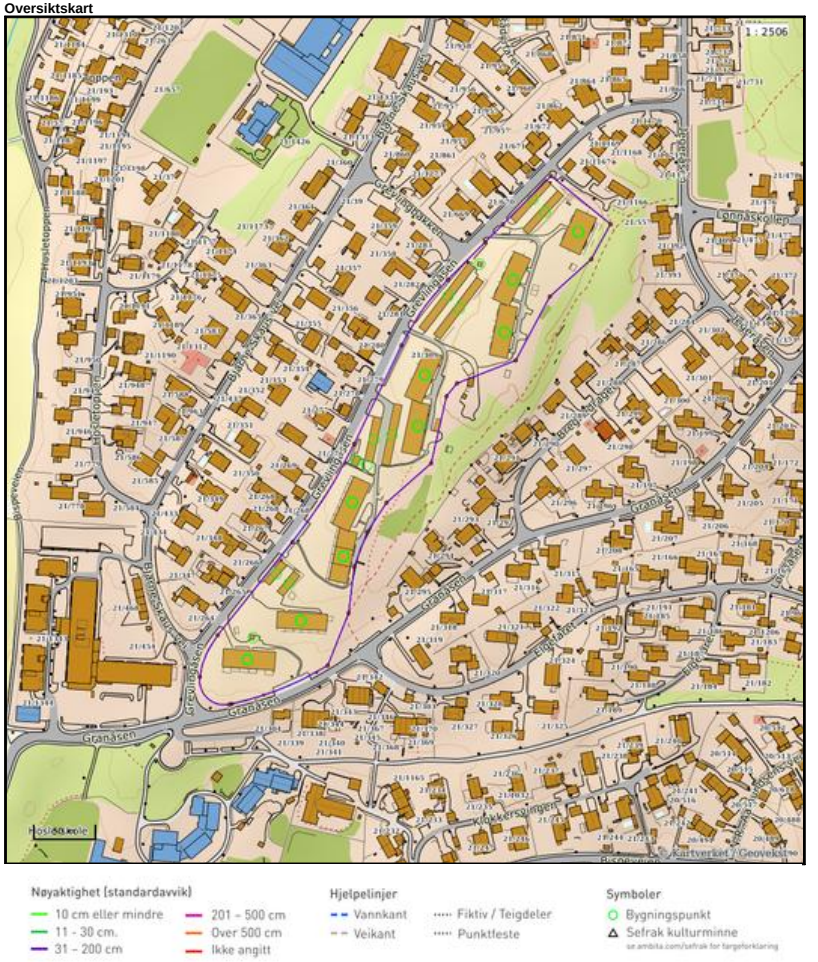
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

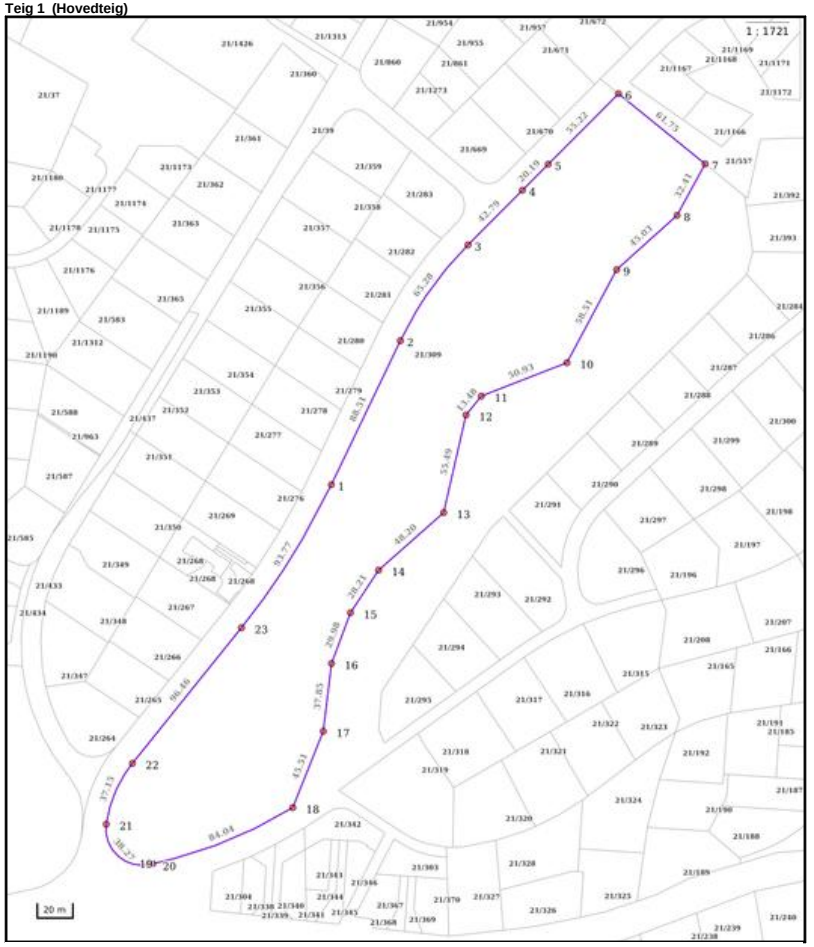


Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 31 956,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 582,03	588 714,18	88,51m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 664,99	588 745,04	65,28m	Terrengmålt	200	193,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 721,23	588 777,59	42,79m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 754,13	588 804,95	20,19m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 769,66	588 817,85	55,22m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 812,12	588 853,16	61,75m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 777,76	588 904,47	32,41m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 748,04	588 891,54	45,03m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 715,04	588 860,90	58,51m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 661,15	588 838,10	50,93m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 638,46	588 792,50	13,48m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 627,27	588 784,99	55,49m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 572,27	588 777,62	48,20m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 537,22	588 744,54	28,21m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 512,37	588 731,18	29,98m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 483,46	588 723,23	37,85m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 645 445,63	588 722,12	45,51m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 645 402,03	588 709,09	84,04m	Terrengmålt	200	243,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 645 364,01	588 634,60	1,91m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 645 363,46	588 632,77	38,27m	Terrengmålt	200	20,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 645 383,45	588 606,90	37,15m	Terrengmålt	200	68,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 645 418,34	588 618,29	96,46m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 645 498,66	588 671,70	93,77m	Terrengmålt	200	-406,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 18

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) 18

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 20
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 23

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 24

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) 24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) 25
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 28

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 28

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 29
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) 30

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.
d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA
f. sammenslåing av boenheter
g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:
a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning
Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak
Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging
Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.
7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

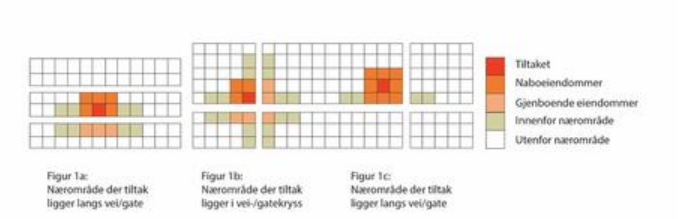
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
- Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafikksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.
11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for

- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel
a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.
28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.
33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt

42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.

42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.

42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.

43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

Skatteetaten

Dato
06.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 954 039 412 Andelsnr 27

Eiendommens adresse:

Grevlingåsen 3A, 1362 HOSLE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 256 803
Som sekundærbolig:	kr 5 027 210

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Grevlingåsen 3A

Nabolaget Hosletoppen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	**4 min** 0.3 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	**20 min** 1.7 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	**22 min** 1.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	**8 min** 0.7 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	**21 min** 1.6 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**15 min** 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**21 min**

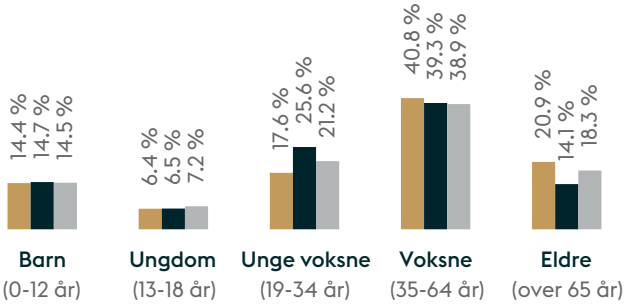
Offentlig transport

Hosle senter Linje 140, 140E, 140N, 212	**3 min** 0.2 km
Østerås Linje 2	**20 min** 1.7 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	**11 min** 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 14.2 km
Oslo Gardermoen	**52 min**

Barnehager

Hosle barnehage Avd Hosle (1-5... 71 barn	**4 min** 0.3 km
Barnehagenvår Hosletoppen (1-5... 105 barn	**7 min** 0.6 km
Lønnås barnehage (1-5 år) 104 barn	**14 min** 1.3 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

Hosle idrettsanlegg	5 min
Hoslehallen	7 min
EVO Østerås	18 min
Galla Trening	20 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0483/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grevlingåsen 3A 1362 HOSLE

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no