



aktiv.

Revesporet 4A, 1362 HOSLE

**Gjennomgående og stor
toppleilighet med garasjeplass og
lader. Vestvendt balkong på 11
kvm. Kort vei til Bekkestua**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917

E-post odd.andre.engh@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 316 155,-
Omkostn.: Kr 184 040,-
Total ink omk.: Kr 7 490 195,-
Felleskostn.: Kr 6 970,-
Selger: Torunn Havre

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 102/115 kvm
Tomtstr.: 11508.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 194
Snr. 48
Oppdragsnr.: 1110250110

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Revesporet 4A - Lys og gjennomgående 4-roms toppleilighet med 11 kvm vestvendt balkong, garasjeplass og gode solforhold. Praktisk planløsning med stue i åpen løsning mot kjøkkenet som var nytt i 2022, balkong, tre soverom og bad med toalettrom.

Fra leiligheten er det kort vei til dagligvarebutikk, skoler, barnehager og Bekkestua sentrum som byr på det meste av servicefasiliteter.

Høydepunkter:

- Garasje med elbil-lader
- Delvis overbygget balkong mot vest på 11 kvm
- Gode solforhold
- Sentralt med kort vei til Bekkestua
- Kort vei til buss og T-bane
- Sokner til Bekkestue skole og ungdomsskole
- Kort vei til Sauejordet, Fredaskogen og Bærumsmarka med flotte turområder

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	69
Budskjema	305

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 102 m² Bad, kjøkken, soverom, toalettrom, soverom 2, soverom 3, stue

BRA-e: 13 m² Bod i underetasje i felles rom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11508.2 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av opparbeidet tomt med asfaltert adkomst, plen og beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde mellom Bekkestua og Hosle. Området passer godt for både barnefamilier og voksne i alle aldre. Leiligheten ligger usjenert til i toppetasjen med delvis overbygget balkong på ca. 11 kvm med gode solforhold.

Det er kort vei til dagligvarehandel og offentlig kommunikasjon. Rema 1000 ligger i umiddelbar nærhet, og det er ca. 2 minutters gange til bussforbindelser. Søndagsåpen Joker på Hosle nås også til fots. Fra krysset Øygardveien/Hosleveien går det ekspressbuss til Oslo, og T-bane er tilgjengelig fra både Bekkestua og Østerås. Bekkestua sentrum ligger omtrent 15 minutters gange unna og byr på et bredt servicetilbud med butikker, kaféer, restauranter, bibliotek, treningssenter, helsetjenester og flere dagligvareforretninger.

Nærområdet har gode oppvekst- og fritidsmuligheter med lekeplasser, grøntområder, fotballbaner og skøytebane på Hosle. Det er kort vei til Nadderud-området, som tilbyr et omfattende idrettstilbud med stadion, svømmehall, treningssenter, håndballhall, skatepark og tennisbaner. Flere idrettslag i området gir tilbud til ulike aldersgrupper. Golfmuligheter finnes blant annet på Grini, Haga og Ballerud.

Området er godt tilrettelagt for friluftsliv med nærhet til Sauejordet, Fredaskogen og videre adkomst til Bærumsmarka. Her er det gode turmuligheter sommer som vinter, både til fots, på sykkel og på ski, samt bademuligheter blant annet ved Østernvann. Bærum kommune har også en sammenhengende kyststi med flere attraktive badeplasser.

Det finnes flere private og kommunale barnehager i området, samt gangavstand til Bekkestua barne- og ungdomsskole og videregående skoler som Eikeli og Nadderud. NTG, NTGU, Oslo International School og Steinerskolen på Grav ligger også i nærområdet.

Samlet sett byr beliggenheten på en god kombinasjon av sentralitet, gode servicetilbud, kollektivdekning og varierte fritids- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Bekkestua barneskole og Bekkestua ungdomsskole, ca. 10 minutters gange fra boligen. Det er flere barnehager i området, bl.a. Nadderudskogen bhg, Huskestua barnehage og Hosle barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Nadderudjordet, ca. 2 minutters fra boligen med linje 140, 140E, 140N og 212. Østerås T-banestasjon ligger ca. 2 km fra boligen med linje 2.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006.

Det er fire malte trevinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken som ble byttet i 2022/2023 i forbindelse med oppussing av fasader.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør med brannklassifisering fra 2022/2023. Malt balkongdør (fransk balkong) i tre på soverom fra 2006. Balkongdør i tre i stue er fra 2022/2023, ifølge eier.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utkraget balkong mot vest.

Rekkverkshøyde er 95 cm og 87 cm. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med toppdekke av nyere terrassebord. Ukjent bruk av evt. tettesjikt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet gulv med parkett og laminat. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater.

Følgende målinger av totalavvik er registrert; Entrè/Gang 10 mm, stue 4 mm kjøkken 3 mm. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Minh Rørlegger Service AS
Beskrivelse av arbeidet: Installert ny oppvaskmaskin med aqua stop

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Leithe Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny koketopp og komfyr, måtte ny kurs i sikringsskapet

Innhold

BRA-i:

Bad, kjøkken, soverom, toalettrom, soverom 2, soverom 3, stue

BRA-e:

Bod i underetasje i felles rom.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og benkeplate i steinmateriale. Det er utstyrt med kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter er montert.

Bad:

Badet er flislagt og har varmekabler i gulv som ifølge eier er defekte. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg montert veggskap og speilskap.

Toalettrom:

Toalettrommet har malte murvegger og himling, samt flislagt gulv med varmekabler. Rommet er utstyrt med frittstående WC og enkel servant.

Tekniske installasjoner:

Det er felles avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ytterveggs ventiler i enkelte rom.

Felles varmesentral tilkoblet bergvarme.

Leiligheten har oppvarming fra vannfylte radiatorer.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dørbladet er noe skjevt, noe som medfører en glippe mellom karm og dør. Det er montert en pakning på døren til fransk balkong for å redusere utettheten mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak: Dør til fransk balkong på soverom bør justeres og eventuelt utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, samt for å lette åpning og lukking.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå kald trekk, varmetap og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på at innadslående balkongdør er spesielt utsatt for at eksempel regnvær og snø kan komme inn i rommet og forårsake skade.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverkshøyden må økes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Lav rekkverkshøyde medfører økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Knirk i gulv skyldes hovedsakelig friksjon mellom materialer, ofte forårsaket av endringer i temperatur og luftfuktighet (treverk krymper/sveller), ujevnt undergulv, eller monteringsfeil som for lite ekspansjonsfuge, slik at bordene gnisser mot hverandre eller mot bjelkelaget/undergulvet.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvet, da dette indikerer at det er avstand mellom underliggende materialer

Dersom knirk ikke utbedres, kan det medføre redusert bokomfort og i noen tilfeller indikere underliggende konstruksjonsmessige utfordringer som bør undersøkes nærmere.

4. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er skruerull i veggene i våtsonen etter eldre innredning. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom hullene ikke er tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak: Skruerullene bør tettes forsvarlig for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Det brukes pdd et lukket kabinet som sørger for at det ikke er direkte vannsprut på vegger. Utbedringer bør likevel foretas da det oppstår damptrykk ved bruk.

4. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik på varmekilde.

Konsekvens/tiltak: Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes utbedring av fallforholdet mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Pdd ledes bruskvann direkte i sluk via lukket kabinett.

Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre videre skade og redusert levetid på gulvet.

Avvik på varmekilden bør undersøkes nærmere og utbedres for å sikre tilstrekkelig oppvarming og komfort i rommet.

4. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, for eksempel ved å fjerne dusjkabinettet for å få tilgang til sluk og tettesjikt, for å avklare situasjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte feil eller mangler, som kan føre til lekkasjer og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Videre bruk av eldre membran med usikker tilstand øker risikoen for vannskader.

4. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør vurderes å oppgradere til mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

4. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen. Man bør lufte godt etter matlaging for å begrense fuktbelastningen i tilstøtende rom.

4. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt planlegge utskiftning.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningskonstruksjoner.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å utføre kamerainspeksjon av avløpsrørene for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke undersøke rørene nærmere er økt risiko for lekkasjer eller tilstopping, noe som kan føre til kostbare skader på bygningskonstruksjonen.

Elektrisk anlegg

Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen

hadde tilsyn.

Generell kommentar: El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper,

lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.

Forhold som har fått TG3:

TG3

Utstyr for varsling og slukking av brann

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Følgende medfølger ikke handelen:

Stue:

3 vegglamper

Taklampe over spisebord

Stringhyller på kjøkken

Stort soverom:

2 artemide vegglamper

2 nattbord - string

Midterste soverom

Artimide vegglampe

Soverom ved inngang:

String hyller

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Parkering

Parkering i garasjeplass i felles rekke på ca. 14 kvm.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

88275638

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har oppvarming fra vannfylte radiatorer.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 702 972

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 811 886

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/64

Felleskostnader inkluderer

Garasje 150,00

Sparing 500,00

Telenor frihet 472,00

Felleskostnader 5 848,00

Felleskostnader inkluderer: Forretningsførerhonorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, tv-anlegg/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 970

Andel Fellesgjeld

Kr 316 155

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

15.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208105434

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,44%

Restsaldo 20 233 919,00

Innfrielsesdato: 30.04.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Andel fellesformue

Kr 19 320

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Hoslebygg Boligsameie

Organisasjonsnummer

981172108

Om sameiet

Hoslebygg boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål og drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Hoslebygg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981172108, og ligger i BÆRUM kommune.

Sameiet består av 64 seksjoner./Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygg eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hoslebygg Boligsameie har ingen ansatte

I 2024 er det vedtatt ekstra innkreving av kr. 3 000,- pr. leilighet i februar, juni og oktober.

Det er 53 garasjeplasser i sameiet som 53 seksjoner har tinglyst bruksrett på. Disse er

tilrettelagt for lading av elbiler. Det er 11 parkeringsplasser ute. De 11 seksjonene som ikke har garasje har en prioritert rett til å leie disse. Disse er tilrettelagt for lading av elbiler. Dette gjelder følgende seksjoner: 6, 17, 23, 29, 33, 37, 39, 40, 47, 52 og 56. Det er 4 parkeringsplasser ute og 3 garasjeplasser bomberom som leies ut iht en ventelisteordning. Disse er ikke tilrettelagt for lading av elbiler. Det vil påløpe administrasjonskostnader ved overtagelse av leieplass som må dekkes av beboer.

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT 2024

Problemet med oljesøl vi har hatt ved Revesporet 3 er nå endelig avklart og ryddet opp i. Kostnadene i forbindelse med denne saken ble dekket av sameiets forsikring. Det gjenstår noe arbeid med å ferdigstille uteområdene. Det har dessverre trukket ut i tid å få uteområdene ferdigstilt på grunn av langvarig sykdom hos entreprenør. Det er avklart at samarbeidet med opprinnelig entreprenør avsluttes og styret jobber for å finne en alternativ løsning for å ferdigstille det gjenstående arbeidet. Dette har vært en omfattende sak og har vært tidkrevende for styret å følge opp.

I løpet av 2024 ble de gamle sirkulasjonspumpene knyttet til sentralvarmeanlegget i Revesporet 4 og 6 byttet ut med nye pumper. Det har hatt god effekt. Nå er det kun sirkulasjonspumpen i Revesporet 3 som ikke er ny. Videre er varmtvannstankene i Revesporet 4 og 6 erstattet med nye tanker siden de 30 år gamle varmtvannsberederne mistet effekten. Varmt vannstankene i Revesporet 1 og 3 er et par år gamle. Vi kan nå se frem til at de vil gi varmtvann i mange år.

Styret ønsker å få energimerket boligmassen slik at de oppgraderinger vi har gjort knyttet til etterisolering, bytte av vinduer og installasjon av bergvarme kan gi utslag på energimerkingen. Dette må gjøres av profesjonelle aktører. Det er utvikling i regelverket på området som gjør det utfordrende å få oversikt. Styret har jobbet med å sette seg inn i kravene som gjelder og hentet inn tilbud fra tre aktører og forventer å ta en beslutning og gjennomføre arbeidet i løpet av 2025.

MER AS, leverandør av ladetjenester for elbiler, avviklet sin tjeneste mot sameier/borettslag høsten 2024. Styret innhentet tilbud fra tre nye leverandører og Movel AS ble valgt som ny leverandør av ladetjenester.

Styret gikk til innkjøp av 4 nye vannslangetromler for vanning og spyling på forsiden av bygningene. Vi ser for oss at det blir kjøpt inn 4 nye for å dekke behovet på balkongsidene også.

Styret har sammen med rørleggere og leverandør av bergvarmeanlegget vurdert ulike tiltak for å få mer effekt ut av de radiatorene som er montert i leilighetene. Mange har rapportert om ulik temperatur på radiatorene, samt problemer med å få luftet dem. I tillegg har flere informert om susing og andre sjenerende lyder fra rør og radiatorer. Styret har organisert utskifting av lufteventiler, reguleringsventiler og utløpsventiler på

en rekke radiatorer, der det har vært nødvendig. Dette har hjulpet på varmen og til en viss grad på sjenerende lyd.

Det planlegges for følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Asfaltarbeid i Rsp (hull utenfor Rsp 3 mm)
- Bygge ny trapp Rsp 3 – avtale er inngått
- Skifte ventilasjonsvifter og rense luftekanaler
- Bytte takpapp
- Bytte vinduer på inngangssiden og kortsiden
- Bytte rør tilknyttet sentralvarmeanlegget mellom R4-R6
- Drenere resterende sider på R1 og R3
- Reparere erosjon på søyler i Fellesgarasjen
- Skifte vannrør inn til byggene

Fremtidige investeringer og forbedringer:

- Anskaffe aggregat for å drifte bergvarmeanlegget bergvarmen
- Nye kjellerdører (branndører)
- Oppgradere belysning (både inne og ute) i henhold til lysplanen
- Installere og oppgradere til fibernett
- Bestille en plan for forvaltning av hageområdene (landskapsarkitekt).
- Etablere platting til avfallscontainere i R6
- Øke strøm kapasiteten - stigeledning til hver leilighet
- Pipeløp - sjekke tilstand
- Etablere ny sykkelparkering

Dugnad:

- Maling av trappeoppganger
- Gjenstående malerarbeid garasjer og grunnmur
- Hagearbeid

Vedtatte forslag fra protokoll etter årsmøte 2025:

Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi.

Det oppfordres at alle leser vedlagt informasjon fra forretningsfører og gjør seg kjent med den. Konferer megler ved spørsmål.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208105434

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,44%

Restsaldo 20 233 919,00

Innfrielsesdato: 30.04.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208105434
Restsaldo: 316 155,26
Kapitalkostnader: 2 049,45
Administrasjonsavtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 316 155,26,-, pr. 15.12.2025.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Sameiets regler for dyrehold er:

1. Dyreholdet må ikke medføre sjenanse eller ulemper for øvrige beboere i sameiet.
2. På sameiets fellesområder gjelder båndtvang hele året.
3. Beboer med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.
4. Lekeplasser/sandkasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barns miljø.
5. Dyreeier har ansvar for eventuell skade som dyreholdet måtte forårsake på fellesområder, inne og ute.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 194, seksjonsnummer 48 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/21/194/48:

31.03.1962 - Dokumentnr: 301802 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:194

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1963 - Dokumentnr: 300684 - Erklæring/avtale

Ang vann og kloakk på bnr 194, parsell 248 CL.I.

Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:194

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1963 - Dokumentnr: 304372 - Erklæring/avtale

Ang garasjeplasser som i fellesskap skal disponeres av
leieboerne på parsellnr. 246,248,310,311.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:194

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1963 - Dokumentnr: 304636 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:194

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1963 - Dokumentnr: 305865 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Parsell 310, blokk nr 4

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:194

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1964 - Dokumentnr: 302034 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:194

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1964 - Dokumentnr: 304914 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett for blokk nr 1 på bnr 194, blokk nr 3 på
bnr 273 og blokk nr 4 på bnr 272 til bruk av tilfluktsrom
på nærv. eiendom.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:194
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1964 - Dokumentnr: 304915 - Erklæring/avtale
Ang bestemmelse om rett for blokk nr 2 på bnr 194, blokk
nr 3 på bnr 273 og blokk nr 4 på bnr 272 til varmt vann og
oppvarming for sent.fyr fra nærv. eiendom.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:194
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1975 - Dokumentnr: 7421 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/64
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 064 SEKSJONER

01.04.2019 - Dokumentnr: 379755 - Reseksjonering
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/64
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

01.01.2020 - Dokumentnr: 1498620 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:21 Bnr:194 Snr:48

01.01.2024 - Dokumentnr: 38040 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:21 Bnr:194 Snr:48

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen (blokken), og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ferdigattest som omhandler balkong på blokk datert 21.11.1984.
Det foreligger ferdigattest som omhandler boring av energibrønner datert 03.01.2023

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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>

Delareal 11 508 m²

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1961032 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1961032)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1961032](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1961032))

Navn HOSLE, sydøstre del

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 20.08.1962

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8749/1961032.pdf>

Delareal 10 232 m²

Formål Blokkbebyggelse

Delareal 1 276 m²

Formål Kjørevei

Adgang til utleie

Kortidsutleie i mer enn 60 døgn per år er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn i sammenheng.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 (Prisantydning)

316 155 (Andel av fellesgjeld)

7 306 155 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

182 650 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

184 040 (Omkostninger totalt)

195 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

198 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 490 195 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 502 095 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 504 895 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 184 040

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 19 900 Etablering og forsikringskostnad - nye oppdrag.
- 4 500 Kommunale opplysninger Bærum Kommune
- 24 900 Markedspakke II se vedlegg i mailen for informasjon
- 7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 500 Utsatt fakturering - alle kostnader trekkes ut etter salg.
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.ENGH@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Ansvarlig megler bistås av

Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.ENGH@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

13.01.2026











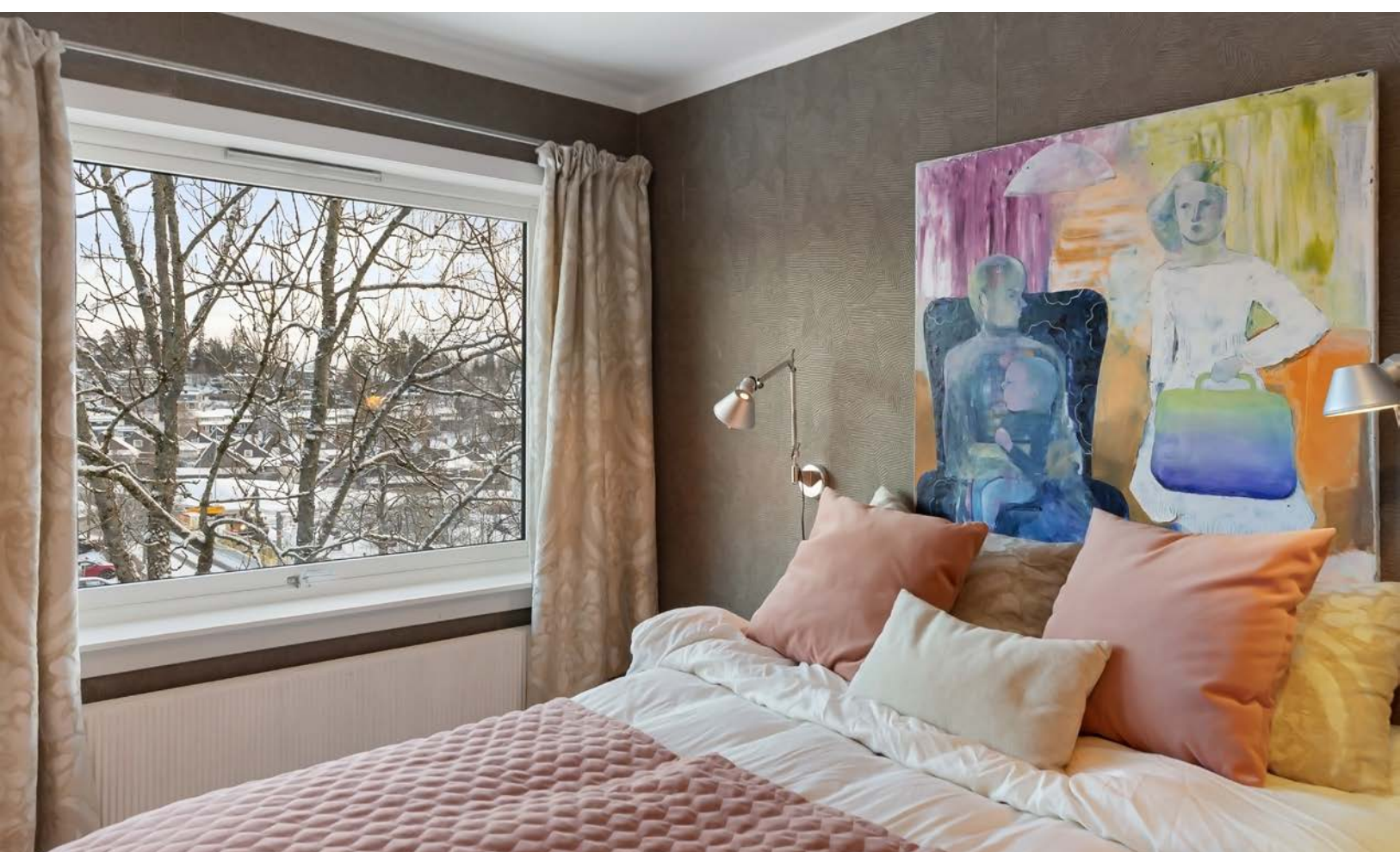
















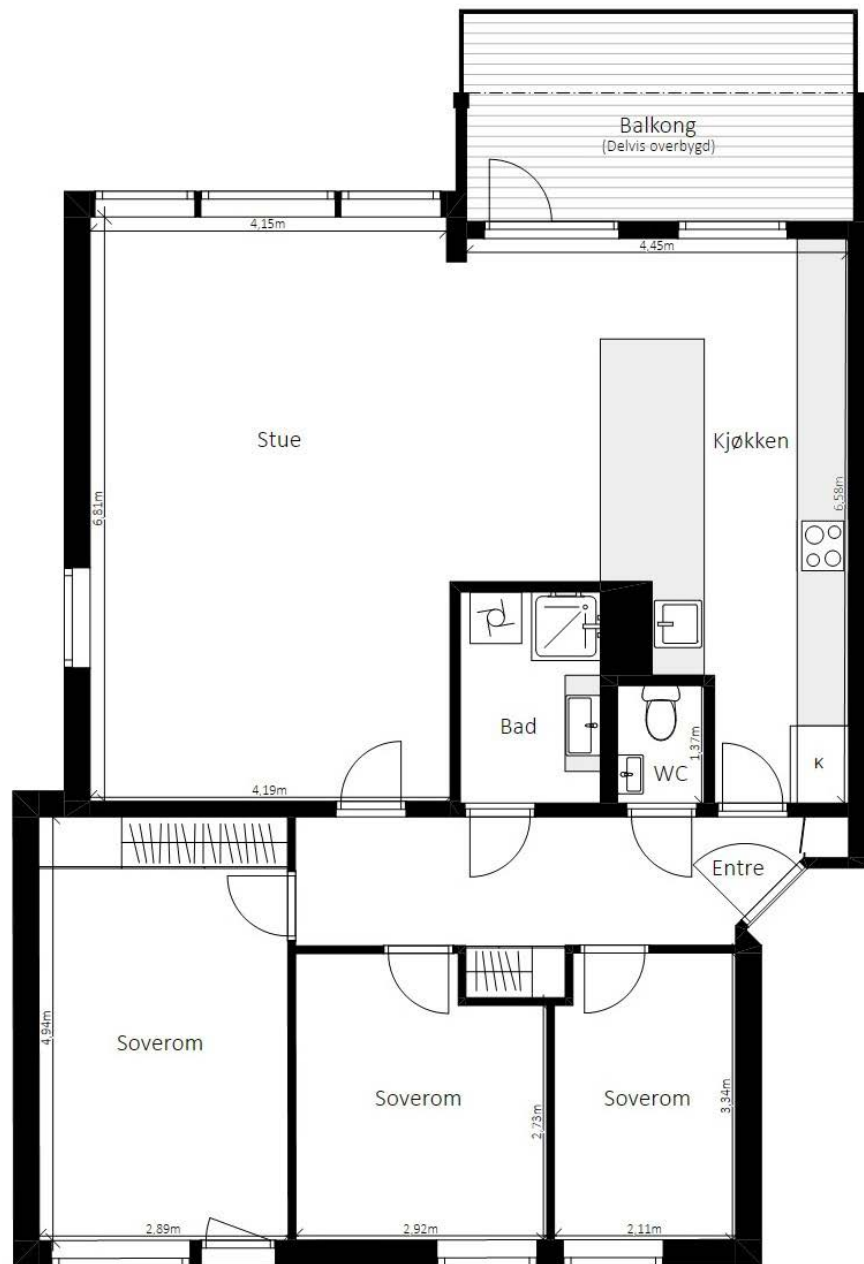








Revesporet 4A, 1362 Hosle Leilighet



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Revesporet 4A , 1362 HOSLE

📖 BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 194, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 26.12.2025

Oppdragsnr.: 22644-1000

Referansenummer: XJ1111

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

Uavhengig Takstingeniør

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående topp-/ende leilighet i 4.etasje. Det er ikke heis i bygget. Utvendig fasade av puss/fasadeplater. Felles bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gir tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Påpeker at rapporten vurderer byggetekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006. Det er fire malte trevinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken som ble byttet i 2022/2023 i forbindelse med oppussing av fasader. Bygningen har malt hovedytterdør med brannklassifisering fra 2022/2023. Malt balkongdør (fransk balkong) i tre på soverom fra 2006. Balkongdør i tre i stue er fra 2022/2023, ifølge eier. Uttraget balkong mot vest. Rekkverkshøyde er 95 cm og 87 cm. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med toppdekke av nyere terrassebord. Ukjent bruk av evt. tettesjikt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Malt betongdekke i himling. Overflatene er malt/utbedret gjennom årenes løp.

Det er tegn til eldre fuktskjolder bak radiator under nye vinduer i stuen. Det ble ikke avdekket fukt på befaringsdagen, men det kan tyde på at det tidligere har forekommet mindre lekkasje eller eventuell kondensering. Det anbefales å holde oppsyn med området.

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet gulv med parkett og laminat. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Følgende målinger av totalavvik er registrert; Entré/Gang 10 mm, stue 4 mm kjøkken 3 mm. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører, samt to stk. én-felts glassdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale. Eier har kun montert et

lukket dusjkabinett i løpet av sitt eierforhold.

Veggene har fliser. Malt betongdekke i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som ifølge eier er defekte. Fall mot sluk er målt på tilfeldig sted med laser.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Det er flislagt oppkant ved dørterskel på ca. 40 mm. Her er flisen stedvis løs. Det registreres noe avskalling/avvik i fugene mellom enkelte gulvfliser. Det er ukjent årstall for oppbygging av våtrommet. Det er derfor vanskelig å vurdere avvik ihht spesifikk byggeforskrift. TEK 85 krever ingen fall på badet, mens TEK 97 har et minimumskrav på fall 1:50 rundt sluk.

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Dusjkabinett må fjernes for å avklare type sluk etc. Det ble forsøkt kamerainspeksjon, men klarte likevel ikke å definere sluktype/membranløsning. Det tas forbehold om avvik ved fjerning av kabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Veggskap og speilskap er også montert.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murte vegger av porebetong). Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks varmekabler, armeringsjern etc. I dette tilfellet slåinstrumentet ut på flere steder. Avvik kan forekomme.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Borring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av steinmateriale. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Komfyrvakten bør monteres på vegg for korrekt funksjon. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte murvegger og himling. Flislagt gulv. Frittstående WC. Enkel vask. Varmekabel i gulv. **Det anbefales å montere en lekkasjesensor med stoppventil i rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk. Dette kan bidra til å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner er plassert på toalettrom.

Det er felles avløpsrør av støpejern (en liten del er synlig i kjøkkenskapet). Avløpsrørene ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen og inspeksjon er dermed begrenset på bakgrunn av dette. Det ble ikke påvist stakeluke internt i boenheten. Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ytterveggventiler i enkelte rom. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved

Beskrivelse av eiendommen

oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering av boligen.

Eier opplyser om at det er en felles varmesentral tilkoblet bergvarme. Leiligheten har oppvarming fra vannfylte radiatorer. Inspeksjon av radiatorer krever fagkunnskap. Det ble ikke avdekket lekkasjer eller merker på gulv.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap med automatsikringer.

Eier er ansvarlig for at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig kontroll for sikker funksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

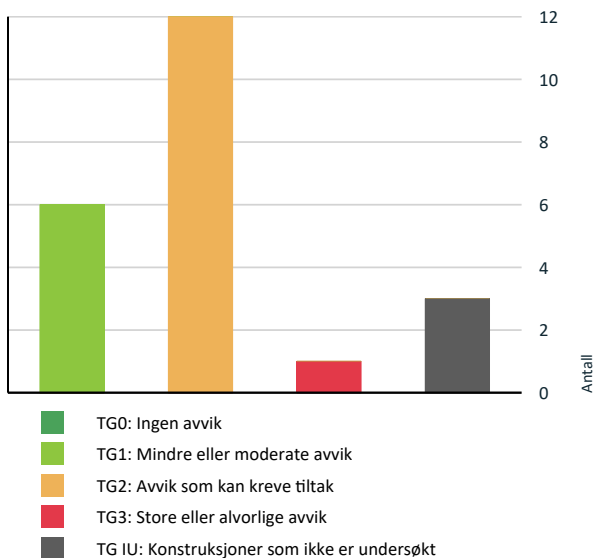
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av plan eller fasader. Det er av den grunn ikke mulig å avdekke avvik(ebdringer/lovlighter).

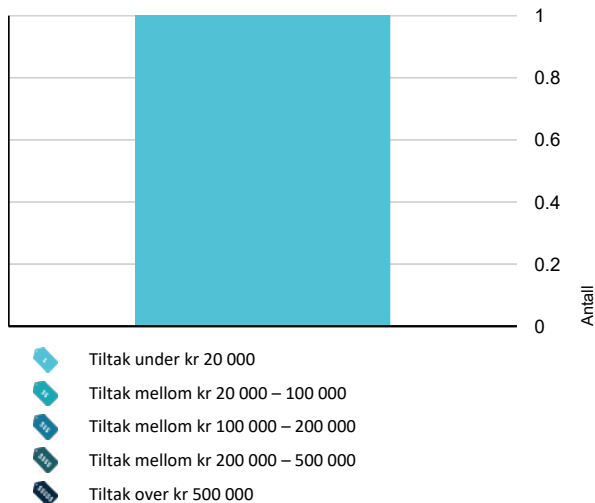
Eier opplyser om at hun har revet vegg mellom kjøkken og stue for en mer åpen løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Man kan ikke sammenligne datidens lyd-/brannkrav opp mot dagens krav. Det er naturlig at det vil forekomme avvik rundt dette. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Da denne boligen grenser mot taket er det naturlig å varsle styret dersom det skulle oppstå avvik i himling eller andre felles bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Eier er ansvarlig for at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig kontroll for sikker funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørbladet er noe skjevt, noe som medfører en glippe mellom karm og dør. Det er montert en pakning på døren til fransk balkong for å redusere utettheten mellom dørblad og karm.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Knirk i gulv skyldes hovedsakelig friksjon mellom materialer, ofte forårsaket av endringer i temperatur og luftfuktighet (treverk krymper/sveller), ujevnt undergulv, eller monteringsfeil som for lite ekspansjonsfuge, slik at bordene gnisser mot hverandre eller mot bjelkelaget/undergulvet.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skruer i veggene i våtsonen etter eldre innredning. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom hullene ikke er tilstrekkelig tettet.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik på varmekilde.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Fasader er utbedret i regi av sameiet i nyere tid.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje iht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006. Det er fire malte trevinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken som ble byttet i 2022/2023 i forbindelse med oppussing av fasader.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med brannklassifisering fra 2022/2023. Malt balkongdør (fransk balkong) i tre på soverom fra 2006. Balkongdør i tre i stue er fra 2022/2023, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørbladet er noe skjevt, noe som medfører en glippe mellom karm og dør. Det er montert en pakning på døren til fransk balkong for å redusere utettheten mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør til fransk balkong på soverom bør justeres og eventuelt utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, samt for å lette åpning og lukking.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå kald trekk, varmetap og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på at innadslående balkongdør er spesielt utsatt for at eksempel regnvær og snø kan komme inn i rommet og forårsake skade.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utrasket balkong mot vest. Rekkverkshøyde er 95 cm og 87 cm. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med toppdekke av nyere terrassebord. Ukjent bruk av evt. tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden må økes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Lav rekkverkshøyde medfører økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Malt betongdekke i himling. Overflatene er malt/utbedret gjennom årenes løp.

Det er tegn til eldre fuktskjolder bak radiator under nye vinduer i stuen. Det ble ikke avdekket fukt på befaringsdagen, men det kan tyde på at det tidligere har forekommet mindre lekkasje eller eventuell kondensering. Det anbefales å holde oppsyn med området.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet gulv med parkett og laminat. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Følgende målinger av totalavvik er registrert; Entrè/Gang 10 mm, stue 4 mm kjøkken 3 mm. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Knirk i gulv skyldes hovedsakelig friksjon mellom materialer, ofte forårsaket av endringer i temperatur og luftfuktighet (treverk krymper/sveller), ujevnt undergulv, eller monteringsfeil som for lite ekspansjonsfuge, slik at bordene gnisser mot hverandre eller mot bjelkelaget/undergulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvet, da dette indikerer at det er avstand mellom underliggende materialer. Dersom knirk ikke utbedres, kan det medføre redusert bokomfort og i noen tilfeller indikere underliggende konstruksjonsmessige utfordringer som bør undersøkes nærmere.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører, samt to stk. én-felts glassdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale. Eier har kun montert et lukket dusjkabinett i løpet av sitt eierforhold.



4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malt betongdekke i himling.

Vurdering av avvik:

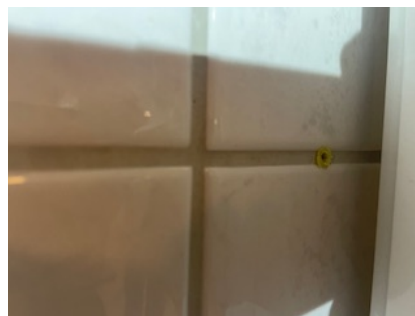
• Det er avvik:

Det er skruer i veggene i våtsonen etter eldre innredning. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom hullene ikke er tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skruer hullene bør tettes forsvarlig for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Det brukes pdd et lukket kabinet som sørger for at det ikke er direkte vannsprut på vegger. Utbedringer bør likevel foretas da det oppstår damptrykk ved bruk.



4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som ifølge eier er defekte. Fall mot sluk er målt på tilfeldig sted med laser. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Det er flislagt oppkant ved dørterskel på ca. 40 mm. Her er flisen stedvis løs. Det registreres noe avskalling/avvik i fugene mellom enkelte gulvfliser. Det er ukjent årstall for oppbygging av våtrommet. Det er derfor vanskelig å vurdere avvik iht spesifikk byggeforskrift. TEK 85 krever ingen fall på badet, mens TEK 97 har et minimumskrav på fall 1:50 rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Konsekvens/tiltak

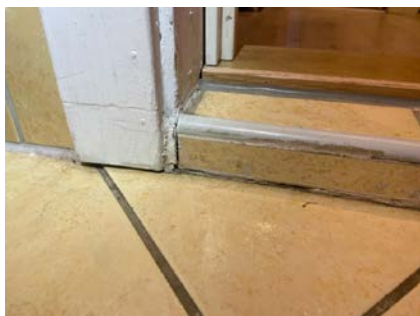
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdet mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Pdd ledes bruskvann direkte i sluk via lukket kabinett.

Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre videre skade og redusert levetid på gulvet.

Avvik på varmekilden bør undersøkes nærmere og utbedres for å sikre tilstrekkelig oppvarming og komfort i rommet.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Dusjkabinett må fjernes for å avklare type sluk etc. Det ble forsøkt kamerainspeksjon, men klarte likevel ikke å definere sluktype/membranløsning. Det tas forbehold om avvik ved fjerning av kabinett.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, for eksempel ved å fjerne dusjkabinettet for å få tilgang til sluk og tettesjikt, for å avklare situasjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte feil eller mangler, som kan føre til lekkasjer og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Videre bruk av eldre membran med usikker tilstand øker risikoen for vannskader.



4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Veggskap og speilskap er også montert. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å oppgradere til mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre innneklima. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

4. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murte vegger av porebetong). Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks varmekabler, armeringsjern etc. I dette tilfellet slå instrumentet ut på flere steder. Avvik kan forekomme.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Borrning av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av steinmateriale. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Komfyrvakten bør monteres på vegg for korrekt funksjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen. Man bør lufte godt etter matlaging for å begrense fuktbelastningen i tilstøtende rom.



SPECIALROM

4. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte murvegger og himling. Flislagt gulv. Frittstående WC. Enkel vask. Varmekabel i gulv. **Det anbefales å montere en lekkasjesensor med stoppventil i rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk. Dette kan bidra til å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner er plassert på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt planlegge utskiftning. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningskonstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør av støpejern (en liten del er synlig i kjøkkenskapet). Avløpsrørene ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen og inspeksjon er dermed begrenset på bakgrunn av dette. Det ble ikke påvist stakeluke internt i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å utføre kamerainspeksjon av avløpsrørene for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke undersøke rørene nærmere er økt risiko for lekkasjer eller tilstopping, noe som kan føre til kostbare skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ytterveggventiler i enkelte rom. Boligen virket greit ventilerert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneløst og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luft sirkulering av boligen.

! TG IU Varmesentral

Eier opplyser om at det er en felles varmesentral tilkoblet bergvarme. Leiligheten har oppvarming fra vannfylte radiatorer. Inspeksjon av radiatorer krever fagkunnskap. Det ble ikke avdekket lekkasjer eller merker på gulv.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965 Eier har ingen kjennskap til total oppgradering eller andre forhold tilknyttet el-anlegget utover sin egen bruk/oppgradering.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alle arbeider som eier har fått utført er dokumentert. Hva som tidligere er gjort kan ikke dokumenteres
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Elektroarbeid kjøkken. 28/4-2022. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på det som dagens eier har fått utført.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei NB! Sikringen løses ut dersom man skrur på defekt varmekabel på badet. Denne må evt. utbedres.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

Generell kommentar

El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



TØ 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Eier er ansvarlig for at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig kontroll for sikker funksjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier har kjøpt helt nytt brannslukningsapparat 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Eiere skal montere opp brannvarslere, da hun akkurat har fremskaffet nye.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

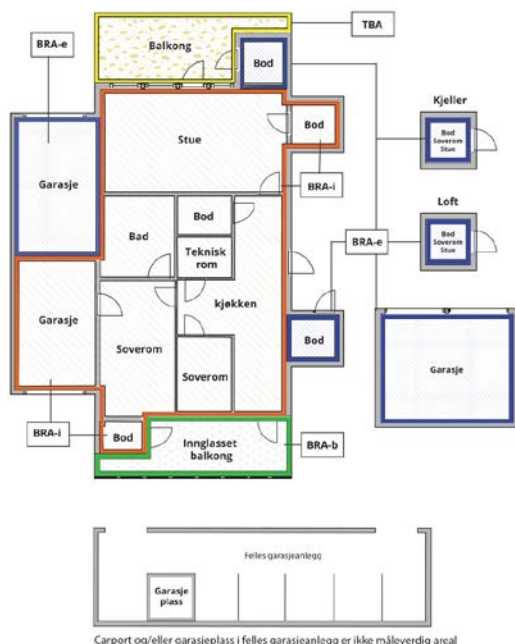
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	102	13		115	11
SUM	102	13			11
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, kjøkken, soverom, toalettrom, soverom 2, soverom 3, stue	Bod i underetasje i felles rom.	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Eier opplyser om 1 stk garasjeplass i felles rekke på ca. 14 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av plan eller fasader. Det er av den grunn ikke mulig å avdekke avvik(ebdringer/lovlighter. Eier opplyser om at hun har revet vegg mellom kjøkken og stue for en mer åpen løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt kjøkken i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan i noen tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Geir Randen	Takstingeniør
	Torunn Havre	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	194		48		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Revesporet 4A							
Hjemmelshaver							
Havre Torunn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på leilighet beliggende på Hosle. Det er kort vei til dagligvarebutikk, skoler, barnehager og Bekkestua sentrum som byr på det meste av servicefasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst , plen, beplantning,

Tinglyste/andre forhold

Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten. Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjennet spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasse generelt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	15.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Torunn Havre

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Revesporet 4A

1362 Hosle

3201-21/194/0/48

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1110250110 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Minh Rørlegger Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny oppvaskmaskin med aqua stop

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Leithe Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny koketopp og komfyr, måtte ny kurs i sikringsskapet

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Revesporet 4A - Nabolaget Nadderudjordet - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nadderudjordet Linje 140, 140E, 140N, 212	2 min 0.2 km
Østerås Linje 2	23 min 1.9 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	9 min 3.9 km
Sollerud Linje 13	11 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.3 km

Skoler

Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	13 min 0.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	13 min
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

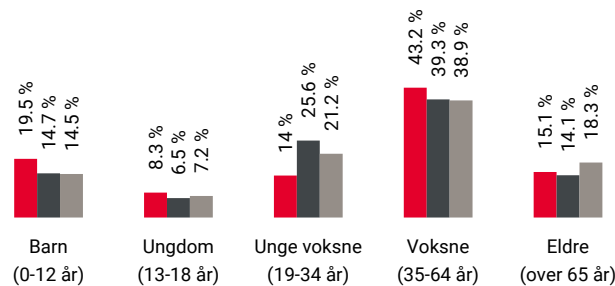
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nadderudjordet	853	377
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nadderudskogen bhg - Nadderud (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 88 barn	10 min 0.8 km
Hosle barnehage Avd Hosle (1-5 år) 71 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Nadderud	2 min
Joker Hosle PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



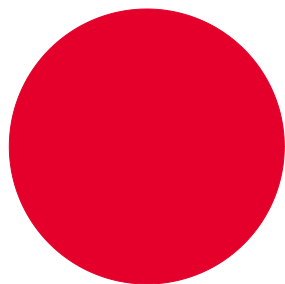
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Rytterfaret balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Hosle idrettsanlegg	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
🚴 Galla Trening	21 min	🚶
🚴 SATS Bekkestua Stasjon	21 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Bekkestua Senter

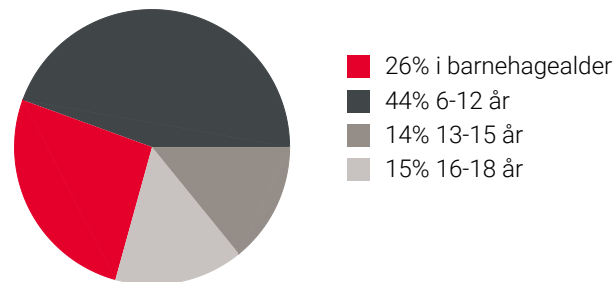
22 min 🚶



Apotek 1 Hosle

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



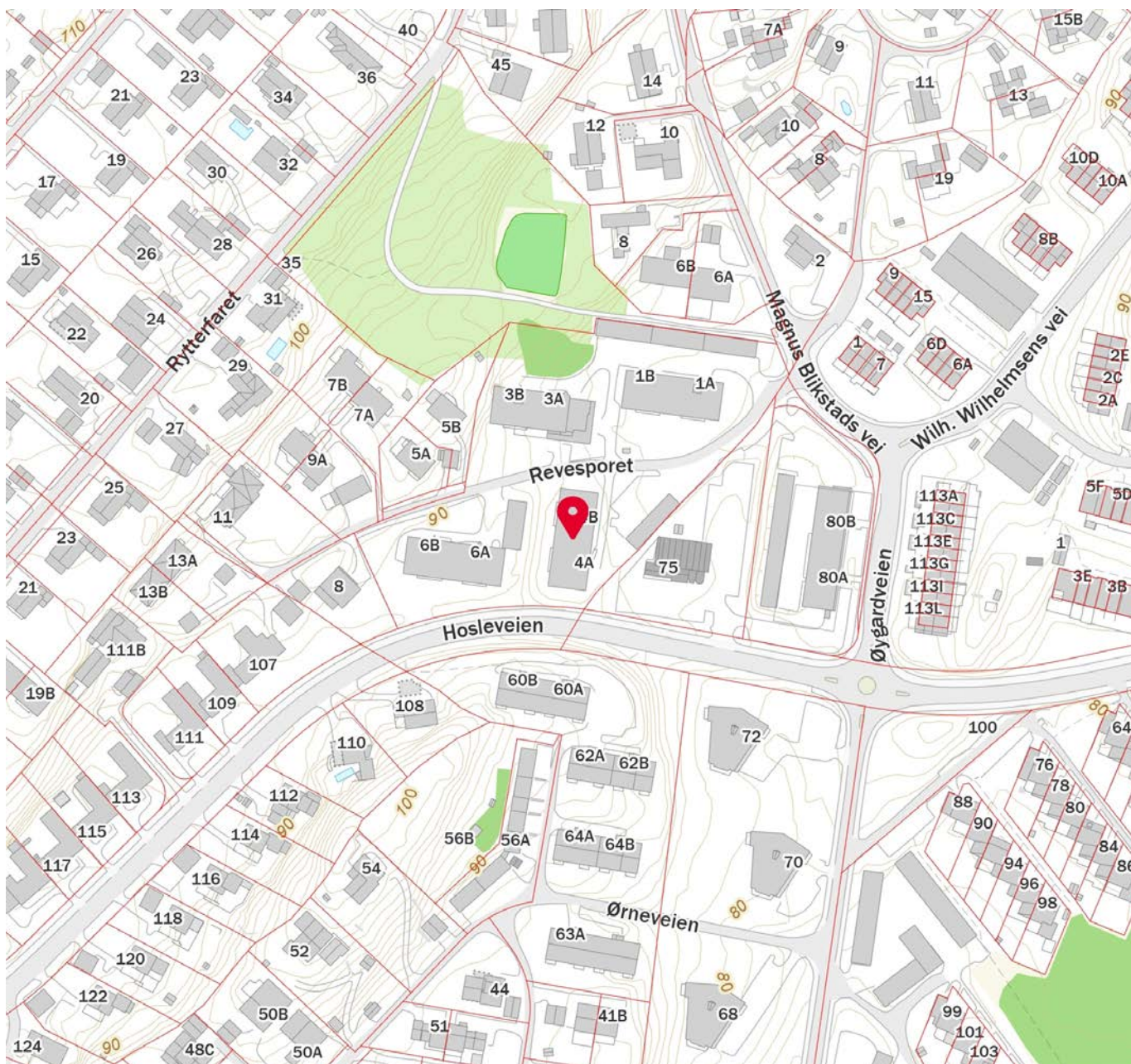
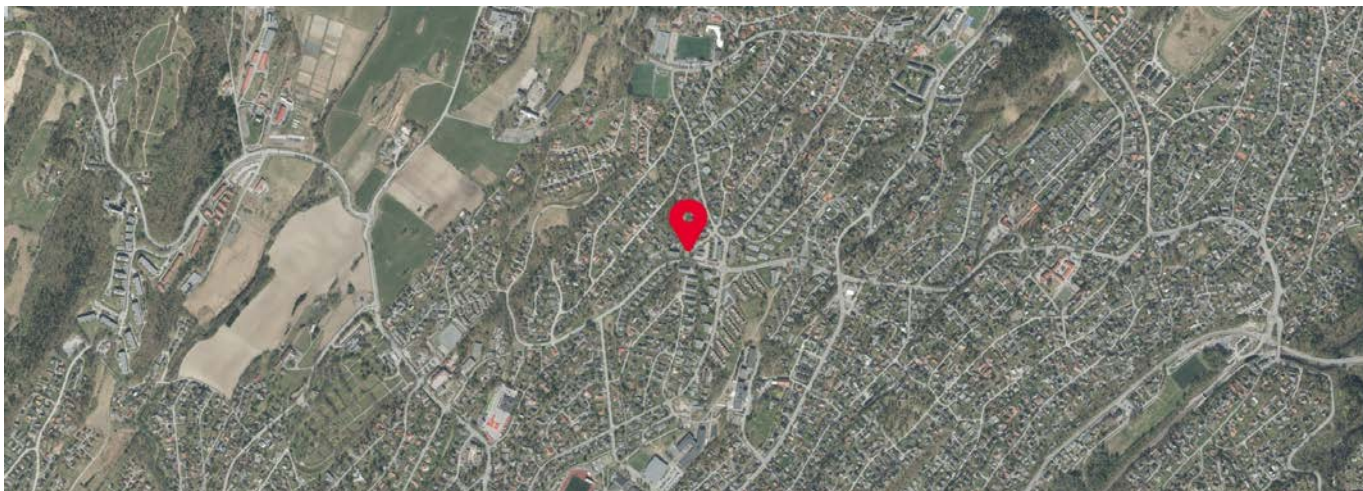
0%

47%

■ Nadderudjordet
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen
Bankveien 11, 1373 ASKER
E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Deres ref.: 1110250110 . Vår ref.: 1252-1-48

Dato: 15.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Hoslebygg Boligsameie
Organisasjonsnr: 981172108
Seksjonseier: Havre, Torunn
Medeier:
Leilighetsnummer: 48
Adresse: Revesporet 4 A, 1362 HOSLE
Seksjonsnummer: 48
Gnr. 21
Bnr. 194

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 88275638.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

I 2024 er det vedtatt ekstra innkreving av kr. 3 000,- pr. leilighet i februar, juni og oktober. Det er 53 garasjeplasser i sameiet som 53 seksjoner har tinglyst bruksrett på. Disse er tilrettelagt for lading av elbiler. Det er 11 parkeringsplasser ute. De 11 seksjonene som ikke har garasje har en prioritert rett til å leie disse. Disse er tilrettelagt for lading av elbiler. Dette gjelder følgende seksjoner: 6, 17, 23, 29, 33, 37, 39, 40, 47, 52 og 56. Det er 4 parkeringsplasser ute og 3 garasjeplasser bomberom som leies ut iht en ventelisteordning. Disse er ikke tilrettelagt for lading av elbiler. Det vil påløpe administrasjonskostnader ved overtagelse av leieplass som må dekkes av beboer

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208105434
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	20 233 919,00
Innfrielsesdato:	30.04.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 470,00,-

Herav:

Garasje

Pr. dags dato
150,00

Evt. fremtidig endring:

Sparing	500,00	
Telenor frihet	472,00	
Felleskostnader	5 348,00	5 848,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 143,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 315,-
Annen formue:	19 320,-
Gjeld:	319 606,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208105434
Restsaldo:	316 155,26
Kapitalkostnader:	2 049,45
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 316 155,26,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tommy Falch Kristiansen, e-post: hoslebygg@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1252
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Bekkestua Ungdomsskole - Spansketrappen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøte Hoslebygg boligsameie 2025

Velkommen til årsmøte i Hoslebygg Boligsameie

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

Dato for årsmøtet: 21. mai 2025 kl. 18:00, "Spansketrappen" Bekkestua Ungdomsskole.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Nedbetaling av fellesgjeld
7. Endring av Husordensreglene for Hoslebygg boligsameie.
8. Maling av gang
9. Etablering av en platting for avfallsbeholdere foran Revesporet 6.
10. Forslag om etablering av felles sykkelkur på en del av terrassen i Revesporet 3.
11. Beredskapsplan for sameiet inkl. et felles beredskapslager.
12. Utelys ved Revesporet 3A
13. Utbedring av fellesarealene
14. Kontaktperson i hver bygning

- 15. Gulvvarme
- 16. Fastsettelse av honorarer
- 17. Valg av tillitsvalgte
- 18. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ali Sheikh Munir er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret støtter at årsrapport og årsregnskap godkjennes, og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 - 1252 Hoslebygg Boligsameie.pdf

Sak 6

Nedbetaling av fellesgjeld

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Nedbetaling av fellesgjeld

I boligsameier og borettslag er ofte felleslån en del av finansieringen for store prosjekter og vedlikeholdsoppgaver som gagnar hele fellesskapet. Felleslånene bidrar til å sikre at nødvendige investeringer kan gjennomføres, samtidig som belastningen fordeles jevnt blant sameierne. Felleslånene fordeles blant sameierne i form av fellesutgifter, i tråd med sameiebrøk eller andre vedtektsbestemte kriterier. I et sameie er eierne direkte ansvarlige for sin andel av fellesgjelden.

Seksjonseierne ble i forbindelse med opptak av fellesgjeld til oppussing av fasade, lovet en tilbakemelding om muligheten for innfrielse av sin andel av fellesgjelden. Dette ble på nytt tatt opp på årsmøte i 2024. Nedenfor følger en redegjørelse av to alternativer til innfrielse av fellesgjelden.

Kort om dagens fellesgjeld

Investeringen i bergvarmeanlegget i 2021 og deler av oppussingsprosjektet i 2023 er finansiert med et felleslån. Sameiet har fellesgjeld på NOK 20391452,- fordelt pr seksjonseier NOK 318617,-. I OBOS Banken har sameiet en rente på 6,85% (nominell rente per mai 2025) med en løpetid på 30 år. Husleien er pt på NOK 6450,- som inkluderer avdrag og renter på lånet.

Forslag til vedtak

Styret har vurdert ulike alternativer for nedbetaling av fellesgjelden og fremmer ett forslag for årsmøtet (forslag 1). I tillegg har det kommet inn forslag om nedbetaling av fellesgjeld fra Liv og Ole Bjørland (forslag 2):

1. Innhente kapital fra hver enkelt seksjonseier til innfrielse av fellesgjelden
2. Korte ned betalingstiden på felleslånet ved å øke avdragene

Om vedtaksmyndighet:

Styret har forhørt seg med advokat og avklart at en slik beslutning faller innenfor styrets forvaltningsmyndighet. Styret mener uansett at dette er et viktig spørsmål for alle sameiere og ønsker at spørsmålet behandles på årsmøtet. Årsmøtet er øverste myndighet og bør være med på en slik beslutning, jf. eierseksjonsloven § 40. Simpelt flertall vil være tilstrekkelig (50%).

Beskrivelse av alternativene

Forslag 1: Innhente kapital fra hver enkelt seksjonseier til innfrielse av fellesgjelden

Dette innebærer at hver enkelt sameier innbetaler ca NOK 318000,- til innfrielse av fellesgjelden.

En slik løsning har flere fordeler. Det blir billigere for hver enkelt sameier. Lånet som er tatt opp av sameiet er et usikret lån og har dermed høyere renter enn det privatpersoner vil få. Sameiere som har midler til disposisjon sparer utgifter på fordyrende elementer som gebyrer og renter på et stort felles lån. For den gruppen er alternativet – å betale over en lang periode på felles lånopptak – ofte ikke å foretrekke. Videre er dagens lånemulighet i OBOS maksimalt utnyttet. Dersom det oppstår en situasjon som ikke kan dekkes gjennom ordinær husleie, må det hentes inn kapital fra den enkelte sameier til å dekke utgiftene.

Ved en nedbetaling av fellesgjeld, vil fellesutgiftene reduseres med ca NOK 1 500,- per måned per seksjon i forhold til dagens husleie.

Forslag 2: Korte ned betalingstiden på felleslånet ved å øke avdragene.

Det har kommet inn følgende forslag fra seksjonseiere Liv og Ole Bjørland:

"Avdragene for nedbetaling av felleslånet bør økes med kr. 12 000 per år for hver seksjon./Dette beløpet må plusses på den totale husleien innbetalt fra hver sameier i 2024. Medregnet kr. 9000,- betalt inn ekstra i 2024.

Begrunnelse for forslaget:

Felleslånet hos OBOS, kr. 20.454 784,- per 31.12.2024, hindrer videre større vedlikehold i Husleibbygg

boligsameie.

I 2024 var lånekostnaden for hver enhet isameiet 22.315,- . Dette utgjør totalt kr 1.428.160,- per år. med i underkant av 7% rente p.a. I samme periode har hver enhet betalt ned kr 3.508,- i avdrag , som utgjør totalt kr 224.512,-

Vi regner med at tallene overgjenspeiler et annuitetslån. Lånet vil med denne langsomme nedbetalingen og den totale renten, som vi må betale over år, være svært ugunstig for sameierne og sameiet.

Ved dagens totale husleie utgjør nedbetaling av renter og avdrag kr 2.151,- per mnd, hvor kr 1.859 utgjør rentedelen på felleslånet.

Forslag: øke de årlige avdragene økes med kr. 12.000,- per år, totalt for sameiet kr 768.000,- per år"

Styret har innhentet informasjon om individuelle nedbetalingsordninger

Styret har vært i kontakt med tre ulike långivere/ forretningsførere for å finne ut om noen tilbyr en individuell nedbetalingsordning, og har valgt å dele informasjonen med sameierne for å gi innsikt i hvorfor styret ikke fremmer dette som forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret mener forslag 1 har flere fordeler som beskrevet over og anbefaler denne løsningen.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nedbetaling av fellesgjeld
- Mot Nedbetaling av fellesgjeld

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hver enkelt seksjonseier innhenter kapital til felles nedbetaling av fellesgjelden i 2025 – ca NOK 318000,- per seksjonseier
2. Korte ned betalingstiden på felleslånet ved å øke avdragene med 12 000 kr per år per seksjonseier.

Vedlegg

2. Informasjon om IN-ordninger (1).pdf

Sak 7

Endring av Husordensreglene for Hoslebygg boligsameie.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått og endret på husordensreglene for Hoslebygg boligsameie. Vedlagt finnes gjeldende husordensregler og forslag til nye husordensregler for Hoslebygg boligsameie slik at sameierne kan sette seg inn i hvilke endringer styret foreslår.

Styrets innstilling

Styret mener det er behov for å endre Husordensreglene i Hoslebygg boligsameie. Deler av teksten er ikke i samsvar med sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Endringer i husordensreglene for Hoslebygg boligsameie vedtas

Vedlegg

3. Husordensregler for Hoslebygg - forslag til endringer årsmøte 2025.pdf

4. 1252 Hoslebygg Boligsameie 29.03.2023.pdf

Sak 8

Maling av gang

Forslag fremmet av:

Lena Elise Kristiansen Forslund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at det blir malt i alle oppgangene i sameiet i samme farge bestem av styrtet. Tenker at dette kan bli en dugnad med alle i oppgangen som har mulighet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Beboerne i hver enkelt oppgang må selv organisere arbeidet, og hver oppgang må lage en plan for arbeidet som sendes til styret for godkjenning. Styret bestemmer farge og kjøper inn maling og utstyr.

Forslag til vedtak

Maling av gang på dugnad.

Etablering av en platting for avfallsbeholdere foran Revesporet 6.

Forslag fremmet av:

Andreas Tømmerbakke

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Revesporet 6 er nå den eneste blokka i sameiet som ikke har fått etablert en egen platting for avfallsbeholderne. De står midlertidig på asfalten rett utenfor inngangen til 6A.

Mange i blokka irriterer seg over den midlertidige plasseringen av disse beholderne. Plasseringen gjør det også trangt for søppelbilen når den rygger inn for å tømme dem. Dette er spesielt vanskelig når det ofte står biler parkert foran garasjene.

Når det blåser hender det at beholderne ruller ut i Revesporet.

Alle jeg har snakket med i Rsp6 støtter forslaget om etablering av en ny plass for avfallsbeholderne.

Det er plass til en platting på enden av garasjerekken mot Revesporet, uten at man kommer i konflikt med arealet kommunen bl.a. bruker til snømåking.

Mulig plassering av en plass for avfallsbeholderne er skissert på det vedlagte fotografiet. Plattingen kan bygges opp på samme måte som plattingen foran Rsp 3 og 4. Alternativt kan den, litt mer midlertidig, bygges som en platting i trykkimpregnerte materialer, som en vanlig platting/veranda.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det skal bygges en platting for avfallsbeholdere ved Revesporet 6. Før det besluttes ønsker styret å innhente tilbud på kostnader og vurdering av plassering. Styret foreslår derfor alternativt vedtak (forslag 2).

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av en platting for avfallsbeholdere foran Revesporet 6.
- Mot Etablering av en platting for avfallsbeholdere foran Revesporet 6.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det bygges en platting for avfallsbeholderne ved enden av garasjerekka foran Revesporet 6, etter samme byggemetode som for plattingen foran nr 3 og nr 4.
2. Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi.

Vedlegg

5. Platting for søppelbeholdere ved Rsp 6.docx

Sak 10

Forslag om etablering av felles sykkelstur på en del av terrassen i Revesporet 3.

Forslag fremmet av:

Andreas Tømmerbakke

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget:

Det ble sendt inn to forslag om sykkelparkering til årsmøtet i 2024 av Frank Forslund og Andreas Tømmerbakke. Forslagene ble nedstemt av følgende grunner:

a. Det kan bli utfordrende å lage ett felles sykkelstur ute for hele sameiet.

b. Et låst sykkelstur kan tiltrekke seg uønskede personer.

c. Man ønsket ikke å bruke bomberommet i Rsp 3 til sykkelparkering.

Vi har nå utarbeidet et nytt forslag til et felles sykkelstur for hele sameiet, hvor punktene over er tatt hensyn til og som vi mener kan dekke behovet for parkering av sykler og annet utstyr som er i regelmessig bruk.

Mesteparten av terrassen på langsiden av Revesporet 3 er ikke i bruk. Dette arealet har et solid murt rekkverk. Det er mulig å etablere et skur for sykkelparkering på dette arealet. Skissen nedenfor viser hvordan dette kan etableres. (Dersom forslaget blir vedtatt kan detaljene i arkitekturen justeres).

- Det kuttes en åpning på ca 1,2 m bredde i rekkverket, så langt oppe i bakken at bakkenivå og gulvnivå på terrassen er i samme høyde.

- Det legges et gulv av terrassebord på terrassen for å beskytte asfalten og membranen i taket på fellesgarasjen mot skader.

- Det bygges et skur av trykkimpregnerte materialer i hele terrassens lengde, fra skilleveggen som markerer terrassen til seksjon 49, i oppgang 3A, og opp forbi balkongen til 1. etasje i oppgang 3B. Det bygges et tak med takplater.

- Det monteres en låsbar dør i åpningen vi har kuttet i rekkverket. Brikken til dørene i oppgangene skal kunne brukes på låsen.

- Det bygges en vegg oppå rekkverket med samme design som frontveggen på alle balkongene, men hvor det blir en smal åpning øverst i høyde ned kjellervinduene.

- Det settes inn to rader av sykkelstativ, én rad mot husveggen og én rad mot rekkverket.

Når det gjelder bruken av sykkelstativene så mener vi at sykkelstativene skal være tilgjengelige for alle etter en «først til mølla»-ordning, uten kostnader for bruk, siden målet er å etablere et skur for alle i sameiet som har behov for sykkelparkering.

Dersom sameiets økonomi tilsier at vi ikke har råd til å bygge et skur som dette, så kan det diskuteres om vi kan finansiere materialene med en ekstra innbetaling (kostnaden er ikke kalkulert ennå), og om skuret kan bygges på dugnad av folk i sameiet med kompetanse på dette.

Forslagstillere: Frank Forslund og Andreas Tømmerbakke.

Styrets innstilling

Styret støtter at det er behov for trygg og god sykkeloppbevaring i sameiet og ser at sykkelbod kan etableres på to måter:

1. Innkommet forslag er at sameiet bygger sykkelbod over fellesgarasjen i Rsp 3. Styret mener prosjektet må finansieres ved å innhente kapital fra sameierne. Styret har innhentet prisestimat på materialer, snekring av bod og sykkelstativer. I tillegg kommer det kostnader til gulv/ platting, dør, elektriker og låssystem.

Prisestimat:

Snekring av bod:	270 000 kr
Sykkelstativer:	65 000 kr
Gulv, dør, elektriker og låssystem:	200 000 kr
Sum:	535 000 kr - 8360 kr pr sameier

2. Sameiet etablerer sykkelbod i "bomberommet" i fellesgarasjen. I dag disponerer sameiet de ekstra parkeringsplassene i "bomberommet", begge plassene er utleid. Styret ønsker å si opp avtalen om å leie ekstra parkeringsplass i "bomberommet" og sette opp sykkelstativ i dette området i stedet.

Styret foreslår å etablere sykkelparkering for ulike sykler og små elektriske kjøretøy (el-sykler, el-moped/ moped, el-sparkesykler og vanlige sykler). Det blir mulig å søke om fast plass til sykler og små elektriske kjøretøy som er i regelmessig bruk.

Kostnadene med å etablere sykkelbod i fellesgarasjen er estimert til:

Prisestimat:

Sykkelstativer:	65 000 kr
Elektriker:	35 000 kr
Sum:	100 000 kr - 1560 kr pr sameier

Styrets innstilling:

Styret støtter forslag 2. Sameiet har mange vedlikeholdsoppgaver som skal ivaretas fremover og det er viktig å prioritere riktig.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om etablering av felles sykkelkur på en del av terrassen i Revesporet 3.
- Mot Forslag om etablering av felles sykkelkur på en del av terrassen i Revesporet 3.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hovedforslag: Sameiet ønsker at det skal bygges et sykkelstur på den ubrukte delen av terrassen over fellesgarasjen i Rsp. 3, med utgangspunkt i forslaget over.

Tillegg alternativ a: Styret får mandat til å avgjøre om skuret skal finansieres av sameiet eller ved en ekstra kapitalinnkreving.

Tillegg alternativ b: Årsmøtet vedtar at skuret og sykkelstativ finansieres ved en ekstra kapitalinnkreving.

2. Sameiet ønsker at det etableres sykkelbod i fellesgarasjen i Revesporet 3 - "bomberommet".

Vedlegg

6. Sykkelskur- vedlegg til forslag.docx

Sak 11

Beredskapsplan for sameiet inkl. et felles beredskapslager.

Forslag fremmet av:

Andreas Tømmerbakke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvilken beredskap er det naturlig at et sameie som Hoslebygg har?

Hver enkelt har brannalarmer, brannslukningsapparat, litt førstehjelpsutstyr, etc. I lys av dagens situasjon og myndighetenes anbefalinger om beredskap, foreslår jeg at Hoslebygg Boligsameie etablerer en beredskapsplan som viser hvilken beredskap sameiet som helhet har, som kan legges ut på Vibbo og i tillegg sendes alle beboerne på papir.

Myndighetene anbefaler alle å etablere sitt eget beredskapslager for en krisesituasjon, og har gitt anbefalinger om hva dette lageret bør inneholde.

Mitt forslag går ut på at sameiet vurderer om det kan være en god idé at vi lager et felles beredskapslager av enkelte ting.

Vi har allerede noen punkter som hører hjemme i en beredskapsplan:

- To bomberom i Revesporet 3.
- Forslag om utstyr for nøddrift av fyren.

En beredskapskomite kunne vurdere om det er en god idé at sameiet etablerer et felleslager av enkelte ting, som f.eks:

- Store tanker med ferskvann, f.eks 1000 liter, i et fellesrom.
- Nødtoaletter i bomberommet
- Radio som ikke trenger batterier.
- Førstehjelpsutstyr

- Utstyr som gjør at elbiler i en kort periode kan levere strøm til sameiet når de er koblet til.

- Etc.

En beredskapsgruppe vil kunne utarbeide en liste over ting som kan lagres på et felles beredskapslager. Dette vil komme i tillegg til det beredskapslageret myndighetene anbefaler at hver enkelt familie bør etablere.

Gruppen vil f.eks. også kunne ta stilling til om det er behov for å beholde den store aluminiumsstigen som tar mye plass i innerste bomberom / fellesrommet i Rsp. 3.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret mener det er tilstrekkelig at hver enkelt sameier følger myndighetenes anbefaling om beredskapslager mm.

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere de som ikke klarer seg uten hjelp i en krise. Det er mange punkter i myndighetens beredskapsliste som det er viktig at hver enkelt sameier går gjennom og følger opp.

Styret undersøker muligheten for og kostnader knyttet til nøddrift av fyrrommet.

Forslag til vedtak

Det etableres en beredskapsgruppe som innen 6 mndr. utarbeider en helhetlig beredskapsplan for sameiet, som også inkluderer et forslag til om sameiet skal etablere et felles beredskapslager og hva det evt kan inneholde.

Sak 12

Utelys ved Revesporet 3A

Forslag fremmet av:

Torill Raastad

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ved rehabiliteringen i 2023 ble det skiftet utelys på muren ved stikkveien som går til/fra inngangspartiet 3A ned til søppelkassene og fellesgarasjen.

Tidligere var det 2 lamper der. Nå er det 1 lampe nederst mot søppelkassene.

Stikkveien og området rundt inngangspartiet er mørk.

Det er ønskelig at lampe nr 2 settes opp, slik det var tidligere, for tilstrekkelig belysning i området.

Hilsen Torill Raastad 3A

Styrets innstilling

Styret støtter at vi setter opp mer belysing ved Revesporet 3 ihht allerede utarbeidet plan av lysdesigner, se forslag 2 til vedtak.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utelys ved Revesporet 3A
- Mot Utelys ved Revesporet 3A

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det settes opp lampe nr 2 på muren ved stikkveien samme sted som før rehabiliteringen
2. Det settes opp mer belysing ved Revesporet 3 i hht allerede utarbeidet plan av lysdesigner.

Sak 13

Utbedring av fellesarealene

Forslag fremmet av:

Erik Mollèn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg observerer (i likhet med mange andre) at det er en hel del etterslep i forhold til å ha det ordentlig og pent rundt oss. Dette skyldes flere faktorer, som etterslep etter entreprenørarbeid, slack økonomi, et styre som har hatt utrolig masse (dels enda mye viktigere) oppgaver å ta seg av, syke entreprenører osv osv. Dette bør vi i fellesskap ta fatt i - sammen med styret, og vi må også kunne påta oss enkelte oppgaver for å spare sameiet for penger.

Det er Sameiets ansvar å holde orden - og Sameiet, det er VI som bor her, og styret skal etter beste evne styre dette arbeidet - ikke utføre det.

Jeg foreslår derfor:

Styret inviterer til en felles befaringsrunde av uteområder sammen med sameiere, der minst 2 styremedlemmer deltar.

- Det ses på alt som ønskes fremmet av sameierne, det føres en oppgaveliste/protokoll over dette - og denne sendes så ut til sameierne med et forslag til hva styret vil kunne få ordnet - med frister, og oversikt over hva styret vil be om at sameiere kan gjennomføre på dugnad, hhv. enkeltpersoner vil kunne bes om å ordne for sameiet. (Flere i sameiet er ganske handy - og evt. utstyr blir lett mye billigere om vi kjøper det selv på OBS el.l. Også disse oppgavene får en deadline - satt i samarbeid mellom styret og utførende.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da det allerede eksisterer en hagegruppe i sameiet. Hagegruppen har representanter fra alle blokkene. Styret har planlagt å innhente tilbud på landskapsarkitekt som i samarbeid med styret og hagegruppen vil hjelpe sameiet med å lage en vedlikeholdsplan for uteområdene.

Forslag til vedtak

Styret inviterer til en felles befaring av uteområder sammen med sameiere, der minst 2 styremedlemmer deltar.

Sak 14

Kontaktperson i hver bygning

Forslag fremmet av:

Erik Mollén

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret finner en egnet kontaktperson i hver bygning - for et år av gangen. I første omgang bes så alle beboere i hver bygning å sende inn forslag til utbedringer i fellesarealene - til denne kontaktpersonen, med en frist for dette.

- Styret avtaler en befaring mellom ett styremedlem og kontaktpersonen i hver enkelt blokk, der man går gjennom innrapporterte utfordringer, dette listes opp og det utarbeides en plan for hva / hvem / hvordan ordne dette - med frister og evt. budsjetter. Igjen - vi har mange handy mennesker her som kan foreta utbedringer.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da det allerede eksisterer en hagegruppe i sameiet. Hagegruppen har representanter fra alle blokkene. Styret har planlagt å innhente tilbud på landskapsarkitekt som i samarbeid med styret og hagegruppen vil hjelpe sameiet med å lage en vedlikeholdsplan for uteområdene.

Forslag til vedtak

Styret finner en egnet kontaktperson i hver bygning - for et år av gangen

Sak 15

Gulvvarme

Forslag fremmet av:

Ingrid Kwak Børke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har oppvarming fra radioatorer i vårt sameie. Det er mulig å koble vannet fra varmesystemet på rør i gulvene, slik at man får gulvvarme. Tross større flate man da varmer opp, vil energibehovet gå ned ved å varme opp gulvene. Dette på grunn av varmetap fra vinduer når man varmer opp luften under vinduene. Dette gjelder selv om man har relativt nye vinduer.

Radiatorene er felleseie og dekkes av sameiets forsikring.

Jeg pusset opp min leilighet våren 2024. Jeg fikk da avslag fra styret i sameiet å koble på varmesystemet til på gulvvarme. Avslaget ble gitt muntlig av styrets leder. Slik jeg forstod det muntlige avslaget, var årsaken at man var bekymret for vannskader som kan forekomme.

Jeg har i dag snakket med sameiets forsikringsselskap, Gjensidige. De forsikret meg om at det er likeverdig å ha oppvarming i selve radiatorene eller i gulvvarme og at skader forårsaket av radiatorene og gulvvarmerør dekkes av sameiets forsikring.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og henviser til Sameiets vedtekter: 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

"(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Rett til inngrep i disse konstruksjonene krever at seksjonseier får en uhildet rådgivende ingeniører eller andre godkjente /sertifiserte fagpersoner, til å dokumentere at løsningene ikke svekker bygningene, og at det er søkt om tillatelse til endring i kommunen i de tilfellene der dette er påkrevet. Først når dette foreligger er det mulig (men ikke pliktig) for styret å gi samtykke til at arbeidene kan igangsettes."

Det foreligger ikke dokumentasjon fra godkjente/ sertifiserte fagpersoner på følgende (listen er ikke uttømmende):

- byggeteknisk: tåler byggene en slik innretning
- vil installasjonen påvirke varmefordelingen til andre leiligheter
- vil installasjonen forringe det eksisterende sentralvarmeanlegget

Styret har vært i kontakt med godkjente/ sertifiserte fagpersoner som bekrefter at punktene over må utredes før styret vurderer om det kan gis samtykke til dette arbeidet.

Forslag til vedtak

Det skal være mulig å koble på gulvvarme til varmesystemet og fjerne radiatorene i egen leilighet. Sameiere som ønsker gulvvarme varsler styret før arbeidet starter. Alt arbeid med varmesystemet skal utføres av sertifiserte fagfolk.

Sak 16

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse er pt 150 000 kr for hele styret, hvor styreleder får 1/3 av beløpet.

Godtgjørelsen har ikke vært justert siden 2019. (Da ble honoraret økt med 30 000 kr fra 120 000 kr i 2018). Det er betydelig tidsbruk og arbeidsmengde som går med for styret. For å holde kostnadene nede har styret valgt vekk serviceavtaler på enkelte systemer og gjør oppfølging selv. Styret foreslår derfor en liten økning i godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 til 5 andre medlemmer. Det sittende styret avgjør behov for antall medlemmer i styret for neste periode. Bare fysiske og myndige personer kan velges som styremedlem. Det bør fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hver blokk.
- (2) Styremedlemmene, inkl styreleder, tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer, inkl styreleder, kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helena Mellison
 - Mette Rød Fredriksen
-

Sak 18

Valgkomité

- a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.
- b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.
- c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.
- d) Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem i valgkomité Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som medlem i valgkomité :

- Andreas Tømmerbakke

- Inger Dyås
 - Kåre Sjølie
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT 2024

Styret ønsker å orientere om året som har gått og har laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte i 2024 bestått av følgende representanter:

Leder - Tommy F Kristiansen - Revesporet 4 A

Styremedlem - Mette Rød Fredriksen - Revesporet 6 A

Styremedlem - Helena Mellison - Revesporet 1 B

Styremedlem - Trine Vikhals - Revesporet 4 B

Valgkomiteen

Inger Dyås - Revesporet 4 A

Kåre Sjølie - Revesporet 4 A

Wenche Steen - Revesporet 1 B – slutter. Styret foreslår Andreas Tømmerbakke som nytt medlem i valgkomiteen.

Generelle opplysninger om Hoslebygg Boligsameie

Hoslebygg boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål og drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hoslebygg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981172108, og ligger i BÆRUM kommune

Sameiet består av 64 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hoslebygg Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88275638. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Styret vil påpeke at egenandelen på baderom som ikke har skiftet sluk og lagt membran i badegulvet eller hvor manglende rehabilitering på annen måte er årsaken til skaden er egenandelen forhøyet til NOK 30.000. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT 2024

STYRETS ARBEID.

Styret har i løpet av 2024 hatt 14 styremøter. Bygningsmassen og tekniske anlegg er av eldre dato, det foretas et løpende vedlikehold og oppgradering.

Revesporet 3 - Forurensede masser

Problemet med oljesøl vi har hatt ved Revesporet 3 er nå endelig avklart og ryddet opp i. Kostnadene i forbindelse med denne saken ble dekket av sameiets forsikring. Det gjenstår noe arbeid med å ferdigstille uteområdene. Det har dessverre trukket ut i tid å få uteområdene ferdigstilt på grunn av langvarig sykdom hos entreprenør. Det er avklart at samarbeidet med opprinnelig entreprenør avsluttes og styret jobber for å finne en alternativ løsning for å ferdigstille det gjenstående arbeidet. Dette har vært en omfattende sak og har vært tidkrevende for styret å følge opp.

Dugnad

Sameiet har hatt flere dugnader i løpet av 2024. Vi fikk malt både grunnmur, vinduer og store deler av garasjene. Styret håper at dugnadsånden vil fortsette inn i 2025, da vi tar sikte på å få ferdigstilt malerarbeidet på garasjene og siste del av grunnmuren i Revesporet 3 og garasjerekken ved Revesporet 6.

Hagedugnaden ble gjennomført våren. Det ble lagt ned en stor innsats på å få uteområdene våre fine igjen. Sameiet er heldige som har flere ildsjeler som tar i ett tak ekstra, styret retter en ekstra takk til dem.

Tusen takk til alle som har stilt opp på dugnad i 2024!

Høsten 2024 har styret gjennomført "sykkelryddeaksjon" – alle sykler i fellesgarasjen som ikke var merket med eier ble sendt til gjenbruk på ISI.

Varmtvannsberedere og sirkulasjonspumper

I løpet av 2024 ble de gamle sirkulasjonspumpene knyttet til sentralvarmeanlegget i Revesporet 4 og 6 byttet ut med nye pumper. Det har hatt god effekt. Nå er det kun sirkulasjonspumpen i Revesporet 3 som ikke er ny.

Videre er varmtvannstankene i Revesporet 4 og 6 erstattet med nye tanker siden de 30 år gamle varmtvannsberedere mistet effekten. Varmtvannstankene i Revesporet 1 og 3 er et par år gamle. .

Vi kan nå se frem til at de vil gi varmtvann i mange år.

Energimerking av boligmassen

Styret ønsker å få energimerket boligmassen slik at de oppgraderinger vi har gjort knyttet til etterisolering, bytte av vinduer og installasjon av bergvarme kan gi utslag på energimerkingen. Dette må gjøres av profesjonelle aktører. Det er utvikling i regelverket på området som gjør det utfordrende å få oversikt. Styret har jobbet med å sette seg inn i kravene som gjelder og hentet inn tilbud fra tre aktører og forventer å ta en beslutning og gjennomføre arbeidet i løpet av 2025.

Ny leverandør av ladetjeneste til elbil

MER AS, leverandør av ladetjenester for elbiler, avviklet sin tjeneste mot sameier/borettslag høsten 2024. Styret innhentet tilbud fra tre nye leverandører og Movel AS ble valgt som ny leverandør av ladetjenester.

Nye vannslanger

Styret gikk til innkjøp av 4 nye vannslangetromler for vanning og spyling på forsiden av bygningene. Vi ser for oss at det blir kjøpt inn 4 nye for å dekke behovet på balkongsidene også.

Vedlikehold radiatorer

Styret har sammen med rørleggere og leverandør av bergvarmeanlegget vurdert ulike tiltak for å få mer effekt ut av de radiatorene som er montert i leilighetene. Mange har rapportert om ulik temperatur på radiatorene, samt problemer med å få luftet dem.

I tillegg har flere informert om susing og andre sjenerende lyder fra rør og radiatorer. Styret har organisert utskifting av lufteventiler, reguleringsventiler og utløpsventiler på en rekke radiatorer, der det har vært nødvendig. Dette har hjulpet på varmen og til en viss grad på sjenerende lyd.

Vedlikehold i de nærmeste årene

Det planlegges for følgende vedlikeholdsoppgaver:

Oppgavene er ikke satt opp i prioritert rekkefølge.

- Asfaltarbeid i Rsp (hull utenfor Rsp 3 mm)
- Bygge ny trapp Rsp 3 – avtale er inngått
- Skifte ventilasjonsvifter og rense luftekanaler
- Bytte takpapp
- Bytte vinduer på inngangssiden og kortsiden
- Bytte rør tilknyttet sentralvarmeanlegget mellom R4-R6
- Drenere resterende sider på R1 og R3
- Reparere erosjon på søyler i Fellesgarasjen
- Skifte vannrør inn til byggene

Fremtidige investeringer og forbedringer:

- Anskaffe aggregat for å drifte bergvarmeanlegget bergvarmen
- Nye kjellerdører (branndører)
- Oppgradere belysning (både inne og ute) i henhold til lysplanen
- Installere og oppgradere til fibernett
- Bestille en plan for forvaltning av hageområdene (landskapsarkitekt).
- Etablere platting til avfallscontainere i R6
- Øke strøm kapasiteten - stigeledning til hver leilighet
- Pipeløp - sjekke tilstand
- Etablere ny sykkelparkering
- Dugnad:
Maling av trappeoppganger
- Gjenstående malerarbeid garasjer og grunnmur
- Hagearbeid

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2025.

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Budsjettallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Både budsjett og likviditetsbudsjett for 2025 ble utarbeidet vinteren 2024. De fleste av postene i budsjettet er erfaringstall som justeres iht informasjon fra vår forretningsfører, OBOS.

Budsjettet viser sameiets inntekter og planlagte utgifter. Dersom inntektene i løpet av året er mindre enn utgiftene, går året, isolert sett, økonomisk med underskudd. Da må differansen dekkes inn.

Styret har også i år budsjettet med en ekstra innbetaling på kr 3 000,- to ganger i løpet av 2025. I år blir den ekstra innbetalingen fakturert sammen med felleskostnadene i mai og oktober. Dette for å dekke generelle prisøkninger.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 19 % for renovasjon, 19% for vann og 19% for avløp. Sameiets budsjett tar hensyn til dette.

Forsikring

Endringen i forsikringspremien er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 10% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoslebygg Boligsameie.

Lån

Hoslebygg Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

For 2025 er det i budsjettet lagt inn en nominell rentesats på 6,85 % på lånet. (Effektiv rente på ca 7,25 %).

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper inn. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet for 2025, som er en egen kolonne i tabellen med regnskapet for 2024.

HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 172 108, KUNDENR. 1252

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 540 904	5 350 704	5 543 000	4 964 904
Ladeinntekter EL-bil		72 827	59 670	35 000	0
Andre inntekter	3	785	717 333	0	384 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 614 516	6 127 707	5 578 000	5 348 904
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 855	-21 150	-21 855	-22 000
Styrehonorar	5	-155 000	-150 000	-155 500	-155 000
Avskrivninger	13	-8 431	-8 431	-8 431	-8 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-8 750	-9 000
Forretningsførerhonorar		-148 675	-141 190	-146 000	-153 000
Konsulenthonorar		0	-934 889	0	0
Drift og vedlikehold	7	-801 046	-17 662 878	-839 000	-800 000
Forsikringer		-403 310	-338 671	-395 000	-474 000
Kommunale avgifter	8	-895 906	-789 407	-941 700	-1 000 000
Energi/fyring	9	-449 640	-495 321	-500 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-405 419	-372 182	-401 000	-417 000
Andre driftskostnader	10	-509 284	-477 262	-477 900	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 807 316	-21 400 130	-3 895 136	-3 988 000
DRIFTSRESULTAT		1 807 200	-15 272 423	1 682 864	1 360 904
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 178	65 942	0	38 000
Finanskostnader	12	-1 429 419	-1 030 411	-1 620 000	-1 386 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 356 242	-964 469	-1 620 000	-1 348 000
ÅRSRESULTAT		450 959	-16 236 891	62 864	12 904
Overføringer:					
Udekket tap		0	-16 236 891		
Reduksjon udekket tap		450 959	0		

HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 172 108, KUNDENR. 1252

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2 459	10 890
SUM ANLEGGSMIDLER		2 459	10 890
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	6 801
Forskuddsbetalte kostnader		516	4 233
Andre kortsiktige fordringer		0	100
Driftskonto OBOS-banken		398 024	730 909
Sparekonto OBOS-banken		1 196	1 132
Sparekonto OBOS-banken II		1 058 186	737 259
SUM OMLØPSMIDLER		1 457 922	1 480 434
SUM EIENDELER		1 460 381	1 491 324
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-19 227 304	-19 678 262
SUM EGENKAPITAL		-19 227 304	-19 678 262
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 454 753	20 679 257
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 454 753	20 679 257
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 940	77 354
Leverandørgjeld		141 224	269 358
Påløpte renter		7 768	123 395
Påløpte avdrag		0	20 075
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		232 932	490 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 460 381	1 491 324
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 23.02.2025
Styret i Hoslebygg Boligsameie

Tommy Falch Kristiansen /s/

Mette Rød Fredriksen /s/

Helena Mellison /s/

Trine Vikhals /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 107 264
Kapitalinnkalling	576 000
Diverse	384 000
Kabel-tv/Internett	362 496
Garasje	95 400
Parkering	12 600
Bodleie	3 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 540 904

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro, husleie	35
Nøkler	750
SUM ANDRE INNETEKTER	785

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 855
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 855

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 155 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Dråpe Entreprenør as	-83 884
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-83 884
Drift/vedlikehold bygninger	-31 891
Drift/vedlikehold VVS	-385 966
Drift/vedlikehold elektro	-65 959
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-168 783
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 662
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 901
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-801 046

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-642 784
Feieavgift	-3 237
Renovasjonsavgift	-249 886
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-895 906

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-119 387
Olje	-330 253
SUM ENERGI / FYRING	-449 640

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 210
Vaktmestertjenester	-377 266
Renhold ved firmaer	-118 692
Andre fremmede tjenester	-1 888
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 750
Andre kontorkostnader	-409
Kontingenter	-3 067
Gave, ikke fradragsberettiget	-727
Bank- og kortgebyr	-3 275
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-509 284

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	35 211
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 223
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 744
SUM FINANSINNTEKTER	73 178

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 428 145
Renter på leverandørgjeld	-1 275
SUM FINANSKOSTNADER	-1 429 419

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Lekeplass**

Tilgang 2020	42 155
Avskrevet tidligere	-31 265
Avskrevet i år	-8 431
	2 459
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 459

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 431
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-19 227 304
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-19 227 304

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-20 879 356
Nedbetalt tidligere	200 099
Nedbetalt i år	224 504
	-20 454 753
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-20 454 753



Til årsmøtet i Hoslebygg Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoslebygg Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsregnskap 2024 - 1232 Hoslebygg Boligsameie.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Styret har innhentet informasjon om individuelle nedbetalingsordninger

Styret har vært i kontakt med ulike långivere/ forretningsførere for å finne ut om noen tilbyr en individuell nedbetalingsordning, og har valgt å dele informasjonen med sameierne for å gi innsikt i hvorfor styret ikke fremmer dette som forslag. Ordningene påvirker betingelser og kostnader på sameiets lån, og seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden vil fortsatt risikere å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

OBOS Administrasjonsavtale

IN-ordning (en ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld) som er mulig for borettslag, er ikke en mulighet for boligsameier. I den anledning har OBOS opprettet en ordning som heter «administrasjonsavtale». Dette er en tilsvarende ordning som IN-ordning, men med noen endringer som er tilpasset for sameier. Den viktigste forskjellen er at dette er en ren administrativ avtale der banken ikke er involvert.

Seksjonseier som ønsker å betale ned fellesgjeld må innfri hele sin andel av fellesgjelden og banken vil anse dette som en ekstraordinær nedbetaling av lånets hovedstol. Seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden vil fortsatt risikere å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

Informasjon betingelser og kostnader for sameiet og seksjonseiere knyttet til administrasjonsavtalen, og nødvendig vedtak på årsmøte.

Det er en rekke betingelser og kostnader knyttet til avtalen, og det er særlig viktig å nevne:

- Seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for sameiets gjeld
- Sameiet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet (i vårt tilfelle 30 år) etter inngått Avtale. Dersom sameiet får behov for mer kapital gjennom å ta opp lån, så må sameiet ta opp et nytt lån med tilhørende kostnader på nytt lån.
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente
- Kostnader Obos administrasjonsavtale:
Hoslebygg Boligsameie må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.
Årlig administrasjonsgodtgjørelse for ordningen er på kr 20 000,- inkl. [mva.pr.](#) lån.
Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. Kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.
- Det kreves vedtak på årsmøte og vedtektsendring for å innføre dette.

Agio Forvaltning

- Sameiet må bytte forretningsfører
- Mulighet for innbetaling to ganger årlig
Alle sameierne vil få anledning til å betale ned hele eller deler av sin fellesgjeld to ganger årlig.
- Vedtak på årsmøtet eller generalforsamlingen
Långiver vil kreve et vedtak med alminnelig flertall på et årsmøte eller en generalforsamling. Vi bistår med utarbeidelse av innkalling, protokoll og avholdelse ved behov.

- Videre tar vi enkelt og greit et årlig og lavt administrasjonsgebyr av avtalen, samt et gebyr fra hver eier ved nedbetaling av gjelden. Dette går til å dekke vårt arbeid med faktureringen, oppdatering av våre systemer iht. nedbetalingene, og korrespondanse med långiver i prosessen.
- Den årlige kostnaden faktureres til boligselskapet sammen med forretningsførerhonoraret. Gebyret ved innbetalinger faktureres til den eieren som foretar innbetalingen sammen med beløpet vedkommende skal betale ned.

OBF – Oslo og omegn boligforvaltning

Hvordan får man IN-ordning?

Det er boligselskapet som må ta initiativ til å innføre IN-ordning. Hvis dette ikke allerede er etablert i ditt boligselskap, kan det foreslås og stemmes over på generalforsamlingen eller årsmøtet. Dersom flertallet stemmer for ordningen, kan IN-ordning bli innført, og du vil da få muligheten til å nedbetale din andel av fellesgjelden.

- Sameiet må bytte forretningsfører
- Mulighet for innbetaling av din andel av fellesgjelden. OBF har ikke sagt noe om antall ganger innbetaling kan skje.
- Krever vedtak på årsmøtet og vedtektsendring
- Administrasjonsgebyr

HUSORDENSREGLER FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Endringshistorikk:

Vedtatt på sameiermøte 8. april 2002.

Endret på sameiermøte 22. mars 2010.

Endret på sameiermøte 20. mars 2012.

Endret på sameiermøte 12. mars 2013.

Endret på sameiermøte 14. mars 2019.

Endret på ekstraordinært sameiermøte 15. august 2019. (§2)

Endret på digitalt årsmøte 15-18. mars 2021.

Endret på årsmøte 29. mars 2023. (§4, §2 og §10)

Hensikten med husordensreglene er å fremme et godt bomiljø ved å presisere de rettigheter og plikter den enkelte seksjonseier har overfor fellesskapet.

Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og husordensreglene skal til sammen fungere som en helhet. Ved evt. uoverensstemmelse gjelder følgende prioritering:

1. Lov om eierseksjoner
2. Vedtektene
3. Husordensreglene

§ 1: YTRE ORDEN

Stikkveier og andre fellesarealer som gressplener, lekeplasser, plass rundt søppelbeholdere, etc må holdes ryddige. Sameiets felles hagemøbler kan benyttes av alle, og alle har et ansvar for å ta vare på dem. Alle har et ansvar for at sameiets uteområder har god orden og er trivelige oppholdssteder for både barn og voksne.

For å unngå rotteplager kan beboere ikke legge ut eller henge opp mat til fuglene, fordi dette er det samme som å mate rottene i sameiet.

§ 2: PARKERING

Parkering skal skje i egen garasje, i fellesgarasjen eller på anvist parkeringsplass.

Sameiet, som består av 64 boligseksjoner, disponerer 13 garasjeplasser i fellesgarasjen, 40 garasjer i rekke og 15 parkeringsplasser ute. I tillegg finnes noen plasser for gjesteparkering og noen parkeringsplasser til fri bruk.

53 seksjoner har tinglyst eksklusiv bruksrett til de 53 garasjeplassene.

De 11 leilighetene som ikke har garasjeplass, har rett til å inngå avtale om langtidsleie og eksklusiv bruksrett til parkeringsplass ute. Parkeringsplassen er tilrettelagt for lading av elbil. Den eksklusive bruksretten blir overført til ny eier ved salg eller annen overdragelse av leiligheten. Parkeringsplassen er en del av sameiets fellesareal og kan ikke overdras eller selges. Den eksklusive bruksretten og avtalen om langtidsleie overføres automatisk til ny eier.

4 parkeringsplasser kan leies ut til beboere med behov for en ekstra parkeringsplass, av sameiet v/ styret. Det er utarbeidet en egen avtale for dette leieforholdet. Når det gjelder utleie av de 4 plassene tildeles disse etter en venteliste. Ved overdragelse av en seksjon, går parkeringsplassen tilbake til sameiet.

Det er ikke tillatt å parkere på fellesarealene. Av hensyn til fremkommelighet for taxi, utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, innkjøring i fellesgarasjen, snømåking om vinteren mm., er det normalt ikke adgang til å parkere på fellesområdene.

Midlertidige kortere stopp på fellesområdene ved oppgangene av rimelig varighet i forbindelse med av og pålessing, er tillatt.

Med unntak av kjøring til og fra garasje og biloppstillingsplass, er unødig kjøring på området ikke tillatt mellom kl. 23:00 og 06:00. Dette forbudet gjelder også taxi. Dette av hensyn til folk som sover med vinduet åpent.

Brudd på disse parkeringsbestemmelser kan medføre borttauing for bileiers regning.

§ 3: RENOVASJONSORDNING

Hoslebygg Boligsameie har beholdere for sortering av søppel. Avfall legges i dertil merkede søppelbeholdere. Avfall sorteres i kategoriene:

- matavfall,
- restavfall
- papp, papir og drikkekartong
- plastemballasje-avfall
- Glass og metall

Det skal ikke oppbevares brannfarlig materiale i boder eller garasjene pga brannforskrifter.

§ 4: BRUK AV BALKONGENE

A: Grilling og bruk av åpen flamme på balkongene.

Bruk av åpen ild på balkongene bl.a. til grilling er ikke tillatt. Kun elektrisk grill og gassgrill brukt under oppsyn er tillatt på balkongene av hensyn til brannfaren.

B: Forbud mot gassledning fra balkong og inn i leiligheten, og bruk av gass inne.

Det er ikke tillatt å føre gassledning fra gassflasker på balkongen og inn i leilighetene og bruke gass til matlaging eller til gasspeis. Det er generelt et forbud mot å bruke gass inne i leilighetene, så lenge sameiet ikke har installert et godkjent fast anlegg for dette med en ekstern større felles gasstank på fellesarealet.

C: Blomsterkasser.

Hver seksjonseier kan ha blomsterkasser inne på sin egen balkong. Blomsterkasser skal enten stå på gulvet inne på balkongen, henges på innsiden av rekkverket i

croker, som stikkes gjennom den smale åpningen på undersiden av håndløperen, og/eller henges på skilleveggen av betong- og tre mot naboen. Blomsterkasser skal være tette slik at vann ikke renner ut i bunnen og ned til naboen under.

Det er ikke tillatt:

- å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket.
- å henge blomsterkasser i croker som henges over det svarte beslaget på toppen av rekkverket.
- å feste croker i de nye fasadeplatene på veggen rundt kjøkkenvindu og balkongdør, da boring i fasadeplatene og festing av croker kan ødelegge platene, vindtettingen under og murpussen utenpå.

§ 5: RENGJØRING AV TØY, TEPPER O.L.

Tørking av tøy på balkongene er tillatt innenfor rammen av estetiske hensyn. Tøy må ikke luftes eller tørkes på en måte som er til sjenanse for andre. Banking eller risting av tepper o.l. på balkong eller fra vindu er ikke tillatt av hensyn til naboene.

§ 6: FELLESROM

Med fellesrom mener vi tørkerom, felles oppbevaringsrom, kjellergangen, de små rommene under trappen og trappeoppgangen.

Trappeoppganger og øvrige fellesrom skal til enhver tid være ryddige. Private eiendeler kan ikke plasseres eller lagres i fellesrom, med unntak av fellesrom som er bestemt til bruk av sportsutstyr eller lignende. Det følger av brannvernsløvgivningen at alle rømningsveier skal være frie for møbler, pottar, eller andre gjenstander. Øvrige private gjenstander kan heller ikke plasseres eller oppbevares i fellesrommene. I særlige tilfeller kan styret gi midlertidig tillatelse til oppbevaring av private gjenstander. Slike gjenstander må merkes med navn og tlf.nr.

Ved flytting skal alle eiendeler i fellesrommene fjernes. Felles kjellerrom kan anvendes til oppbevaring av sesongutstyr som sykkel, ski, kjele, barnevogn, etc.

Alle plasserer ting i fellesrommene på eget ansvar. Alle har et ansvar for å ta hensyn til andres eiendeler, slik at ting ikke ødelegges eller forsvinner.

Bruk av åpen flamme i kjellerrom, inkludert gassflamme, er ikke tillatt. Dette gjelder også for smøring av ski.

De små rommene under trappen, kan brukes til lagring av leker etc. Langtidslagring er ikke tillatt i disse rommene.

§ 7: HUSDYRHOLD

Sameiets regler for dyrehold er:

1. Dyreholdet må ikke medføre sjenanse eller ulemper for øvrige beboere i sameiet.
2. På sameiets fellesområder gjelder båndtvang hele året.
3. Beboer med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.
4. Dyreeier har ansvar for eventuell skade som dyreholdet måtte forårsake på fellesområder, inne og ute.

§ 8: INDRE ORDEN

Ytterdører og kjellerdører skal holdes låst. Kjellervinduer skal holdes lukket.

Utlufting gjennom entredøren er ikke tillatt.

Reparasjonsarbeider, musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter som kan sjenere naboene, må ikke foregå før kl 07.00 på hverdager (kl 10.00 på lørdag, søndag og på helligdager) eller etter kl. 20.00 på hverdager og kl 17:00 på lørdag, søndag og på helligdager.

Ved oppussing som medfører bråk skal naboer varsles med oppslag i begge oppganger.

§ 9: VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold av leiligheten, for inngangsdøren til leiligheten og for indre vedlikehold av vinduer. Grenseoppgangen mellom sameiets og den enkeltes ansvar er beskrevet i vedtektenes §5.

Det er forbudt å koble kjøkkenventilatorer og elektriske vifter på bad og toalett til felles ventilasjonsanlegg, eller sende utluften fra ventilator gjennom yttervegg.

Kun godkjente standardventiler kan brukes for tilkobling til ventilasjonsanlegg på kjøkken, bad og toalett.

Seksjonseiere med peis har ansvar for selve peisen og tilkobling til pipen inkl spjeld, og må påse at bruken ikke sjenerer andre seksjonseiere som er knyttet til pipeløpet.

§ 10: KRAV OM GODKJENNING.

Uten skriftlig godkjenning fra styret er det ikke tillatt å endre bygningens eller oppgangens utseende ved å male vinduer eller vegger, eller ved å sette opp plakater, skilt, montere flaggstenger, antenner eller lignende.

Det er ikke tillatt å utføre arbeider på bygningsmassens bærende konstruksjoner, eller bryte gjennom brannskiller, uten skriftlig godkjenning fra styret på forhånd. Ref vedtektenes punkt 5.

Det kan bare benyttes solskjerming på fasadene som er i henhold til styrets beslutning om plassering, type, farge mm.

§ 11: ERSTATNINGSPLIKT

Seksjonseier er erstatningspliktig overfor Hoslebygg Boligsameie for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, iht alminnelige erstatningsregler.

Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleiere eller andre som er gitt adgang til leiligheten.

HUSORDENSREGLER FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Endringshistorikk:

Vedtatt på sameiermøte 8. april 2002.
Endret på sameiermøte 22. mars 2010.
Endret på sameiermøte 20. mars 2012.
Endret på sameiermøte 12. mars 2013.
Endret på sameiermøte 14. mars 2019.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 15. august 2019. (§2)
Endret på digitalt årsmøte 15-18. mars 2021.
Endret på årsmøte 29. mars 2023. (§2, §4 og §10)

Hensikten med disse husordensreglene er å fremme et godt bomiljø ved å presisere de rettigheter og plikter den enkelte seksjonseier har overfor fellesskapet.

Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og husordensreglene skal til sammen fungere som en helhet. Ved evt. uoverensstemmelse gjelder følgende prioritering:

1. Lov om eierseksjoner
2. Vedtektene
3. Husordensreglene

§ 1: YTRE ORDEN

Stikkveier, og andre fellesarealer som gressplener, lekeplasser, plass rundt søppelbeholdere, etc må holdes ryddige. Sameiets felles hagemøbler kan benyttes av alle, og alle har et ansvar for å ta vare på dem. Alle har et ansvar for at sameiets uteområder har god orden og er trivelige oppholdssteder for både barn og voksne.

Beboere må ikke legge ut eller henge opp mat til fuglene, fordi dette er det samme som å mate rottene i sameiet, og gjør arbeidet med å fjerne rotteplagen vanskeligere.

§ 2: PARKERING

Parkering skal skje i egen garasje, i fellesgarasjen eller på anvist parkeringsplass. Hver seksjon som ikke disponerer egen garasje plass, har rett til å inngå en avtale om langtidsleie av en parkeringsplass etter anvisning av styret. Ref. vedtektenes § 4.

Sameiet, som består av 64 boligseksjoner, disponerer 13 garasjeplasser i fellesgarasjen, 40 garasjer i rekke og 15 parkeringsplasser ute. I tillegg finnes noen plasser for gjesteparkering og noen parkeringsplasser til fri bruk.

53 seksjoner har tinglyst eksklusiv bruksrett til de 53 garasjeplassene.

De 11 leilighetene som ikke har garasje plass har rett til å inngå en avtale om langtidsleie og eksklusiv bruksrett i leieperioden til en parkeringsplass ute, som er tilrettelagt for lading av elbil. Denne eksklusive bruksretten blir overført til ny eier ved salg av leiligheten. Ved salg av leiligheten kan selger også inkludere ladeboksen for

lading av elbil i salget. Overføring av ladeboksen til ny eier må meldes til Mer AS for at ny eier skal kunne bruke den. Selve parkeringsplassen selges ikke, men den eksklusive bruksretten og avtalen om langtidsleie med styret overføres automatisk til ny eier.

4 parkeringsplasser kan leies ut til beboere med behov for en ekstra parkeringsplass, av sameiet v/ styret. Det er utarbeidet en egen avtale for dette leieforholdet.

Når det gjelder utleie av de 4 plassene som ikke er tilrettelagt for lading av elbiler stiller alle likt, og plasser tildeles etter en venteliste. Ved overdragelse av en seksjon, går parkeringsplassen tilbake til sameiet.

Det er ikke tillatt å parkere på fellesarealene. Dette av hensyn til fremkommelighet for taxi, utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, innkjøring i fellesgarasjen, barns lek og snømåking om vinteren.

Plassen foran garasjene er fellesareal, og biler skal ikke parkeres her. Dersom en seksjonseier velger å ikke bruke garasjen, er det mulig å parkere bilen langs offentlig vei.

Midlertidige kortere stopp på fellesareal ved oppgangene av rimelig varighet i forbindelse med av og pålessing, er likevel tillatt.

Med unntak av kjøring til og fra garasje og biloppstillingsplass, er unødig kjøring på området ikke tillatt mellom kl. 23:00 og 06:00. Dette forbudet gjelder også taxi. Dette av hensyn til folk som sover med vinduet åpent.

Brudd på disse parkeringsbestemmelser kan medføre borttauing for bileiers regning.

§ 3: RENOVASJONSORDNING

Hoslebygg Boligsameie har beholdere for sortering av søppel iht Bærum Kommunes krav. Avfall legges i dertil merkede søppelbeholdere. Søppel skal være forsvarlig pakket, fortrinnsvis i plastposer som knyttes for, bæres ut og legges i de riktige søppelbeholderne utenfor hver blokk. Beboere plikter å sette seg inn i reglene for avfallssortering i sameiet, som er i tråd med kommunens krav. Avfall sorteres i kategoriene:

- matavfall,
- restavfall
- papp, papir og drikkekartong
- plastemballasje-avfall

Det skal ikke oppbevares brannfarlig materiale i boder eller garasjene pga brannforskrifter.

Tips:

Det er egne poser og egen beholder for matavfall.

Ting som lukter eller avgir fuktighet må emballeres ekstra omhyggelig.

Aviser, blader, papp og kartonger skal legges i beholderen for papir og kartong. Plastposer skal ikke kastes sammen med papir og aviser, selv om man bruker plastposer til oppsamling av aviser og papiravfall i leiligheten. Tøm avisene i beholder for papir og plastposen i beholder for plast.

Pappesker skal presses flate. Ellers fylles beholderne fort opp. Store pappesker etter møbler, flytting, etc, skal kastes i pappcontainer på miljøstasjoner.

Flasker, glass, metall, etc. skal leveres til resirkulering eller mottak på miljøstasjon. Det er containere for dette både på Hosle og på Bekkestua.

Lyspærer og lysstoffrør og mindre elektriske apparater kan leveres i flere butikker. Bl.a. Rema 1000 og Mega på Bekkestua.

Større hvitevarer som komfyr, kjøleskap etc kan leveres gratis hos forhandlere, som f.eks Elkjøp i Sandvika.

Malingrester og annet farlig avfall leveres på mottak for denne type avfall, som finnes på flere bensinstasjoner, men kan også leveres på ISI miljøstasjon, som også tar imot alt annet avfall som ikke er nevnt ovenfor.

§ 4: BRUK AV BALKONGENE

A: Grilling og bruk av åpen flamme på balkongene.

Bruk av åpen ild på balkongene bl.a. til grilling er ikke tillatt. Kun elektrisk grill og gassgrill brukt under oppsyn er tillatt på balkongene av hensyn til brannfaren. Støyende aktivitet som kan være sjenerende for naboene tillates ikke på balkongene.

B: Forbud mot gassledning fra balkong og inn i leiligheten, og bruk av gass inne.

Det er ikke tillatt å føre gassledning fra gassflasker på balkongen og inn i leilighetene og bruke gass til matlaging eller til gasspeis. Det er generelt et forbud mot å bruke gass inne i leilighetene, så lenge sameiet ikke har installert et godkjent fast anlegg for dette med en ekstern større felles gasstank på fellesarealet.

C: Blomsterkasser.

Hver seksjonseier kan fritt, og for egen kostnad, ha blomsterkasser inne på sin egen balkong. Blomsterkasser skal enten stå på gulvet inne på balkongen, henges på innsiden av rekkverket i kroker, som stikkes gjennom den smale åpningen på undersiden av håndløperen, og/eller henges på skilleveggen av betong- og tre mot naboen.

Blomsterkasser skal være tette slik at vann ikke renner ut i bunnen og ned til naboen under.

Det er ikke tillatt:

- å henge blomstekasser på utsiden av rekkverket, fordi erfaring viser at skittent vann og jord faller ned på naboens balkong under.
- å henge blomsterkasser i kroker som henges over det svarte beslaget på toppen av rekkverket, da dette kan ødelegge det svarte belegget på beslaget.
- å feste kroker i de nye fasadeplatene på veggen rundt kjøkkenvindu og balkongdør, da boring i fasadeplatene og festing av kroker kan ødelegge platene, vindtettingen under og murpussen utenpå.

§ 5: RENGJØRING AV TØY, TEPPER O.L.

Tørking av tøy på balkongene er tillatt innenfor rammen av estetiske hensyn. Tøy må ikke luftes eller tørkes på en måte som er til sjenanse for andre. Banking eller risting av tepper o.l. på balkong eller fra vindu er ikke tillatt av hensyn til naboene.

§ 6: OPPHOLD PÅ GARASJETAK.

Så vel foreldre som andre må påse at barn ikke leker på garasjetakene, både av hensyn til egen sikkerhet og av hensyn til skader i takpapp, etc.

§ 7: FELLESROM

Med fellesrom mener vi tørkerom, felles oppbevaringsrom, kjellergangen, de små rommene under trappen (de gamle søppelrommene) og trappeoppgangen.

Alle fellesrom skal ryddes etter bruk. Trappeoppganger og felles tørkerom må holdes ryddig og ikke benyttes som lagringssted for personlige eiendeler. Trappevask er inkludert i felleskostnadene. Det skal ikke settes gjenstander i trappeoppgangen som hindrer trappevask eller rømningsveier ved brann.

Ting som oppbevares i fellesrommene skal merkes med navn og tlf.nr. Ved flytting skal alle eiendeler i fellesrommene fjernes. Felles kjellerrom kan anvendes til oppbevaring av sesong-utstyr som sykkel, ski, kjelke, barnevogn, etc.

Alle plasserer ting i fellesrommene på eget ansvar. Alle har et ansvar for å ta hensyn til andres eiendeler, slik at ting ikke ødelegges eller forsvinner.

I vintermånedene må vinduer i trappeoppgangen og kjellervinduene holdes forsvarlig lukket.

Bruk av åpen flamme i kjellerrom, inkludert gassflamme, er ikke tillatt. Dette gjelder også for smøring av ski.

De små rommene under trappen, som ikke lenger er i bruk til søppel, kan nå brukes til lagring av leker, etc som er i daglig bruk. Langtidslagring er ikke tillatt i disse rommene.

§ 8: HUSDYRHOLD

Sameiets regler for dyrehold er:

1. Dyreholdet må ikke medføre sjenanse eller ulemper for øvrige beboere i sameiet.
2. På sameiets fellesområder gjelder båndtvang hele året.
3. Beboer med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.
4. Lekeplasser/sandkasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barns miljø.
5. Dyreeier har ansvar for eventuell skade som dyreholdet måtte forårsake på fellesområder, inne og ute.

§ 9: INDRE ORDEN

Ytterdører og kjellerdører skal holdes låst. Kjellervinduer skal holdes lukket.

Utlufting gjennom entredøren er ikke tillatt.

Reparasjonsarbeider, musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter som kan sjenere naboene, må ikke foregå før kl 07.00 på hverdager (kl 10.00 på lørdag, søndag og på helligdager) eller etter kl. 20.00 på hverdager og kl 17:00 på lørdag, søndag og på helligdager.

Ved oppussing som medfører bråk skal naboer varsles med oppslag i begge oppganger.

§ 10: VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold av leiligheten, for inngangsdøren til leiligheten og for indre vedlikehold av vinduer. Grenseoppgangen mellom sameiets og den enkeltes ansvar er beskrevet i vedtektenes §5.

Det er forbudt å koble kjøkkenventilatorer og elektriske vifter på bad og toalett til felles ventilasjonsanlegg, eller sende utluften fra ventilator gjennom yttervegg.

Kun godkjente standardventiler kan brukes for tilkobling til ventilasjonsanlegg på kjøkken, bad og toalett.

Seksjonseiere med peis har ansvar for selve peisen og tilkobling til pipen inkl spjeld, og må påse at bruken ikke sjenere andre seksjonseiere som er knyttet til pipeløpet.

Dersom vedlikeholdet som hver enkelt sameier er ansvarlig for blir forsømt, kan styret i Hoslebygg Boligsameie få arbeidet utført på seksjonseiers regning. Ref vedtektenes §5.

§ 11: BRUK AV FELLESANLEGGET FOR TV OG INTERNETT.

Tilkopling til anlegget må kun skje med de kabler og kontakter som er spesifisert og levert av Telenor, slik at de ikke forårsaker forstyrrelser for andre.

Alle som bruker anlegget anbefales å registrere egen «Min side» på <https://www.telenor.no/privat/>.

Utstyret som Telenor har levert i leilighetene er Telenor sin eiendom, og det skal bli stående i leiligheten ved flytting.

Opplysninger om anlegget for TV og Internett kan fås hos styret eller hos Telenor på www.telenor.no, <https://www.telenor.no/privat/internett/borettslag/>, eller tlf 915 09000.

§ 12: KRAV OM GODKJENNING.

Uten skriftlig godkjenning fra styret er det ikke tillatt å endre bygningens eller oppgangens utseende ved å male vinduer eller vegger, eller ved å sette opp plakater, skilt, montere flaggstenger, antenner eller lignende.

Det er ikke tillatt å utføre arbeider på bygningsmassens bærende konstruksjoner, eller bryte gjennom brannskiller, uten skriftlig godkjenning fra styret på forhånd. Ref vedtektenes punkt 5.

§ 13: ERSTATNINGSPLIKT

Seksjonseier er erstatningspliktig overfor Hoslebygg Boligsameie for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, iht alminnelige erstatningsregler.

Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleiere eller andre som er gitt adgang til leiligheten.

Etablering av en plass for søppelcontainerne foran Revesporet 6 A.



Mange i blokka irriterer seg over den midlertidige plasseringen av disse containerne og støtter forslaget om etablering av en ny plass på enden av garasjerekken, som skissert på fotografiet. Plattingen kan bygges opp på samme måte som foran Rsp 3 og 4. Alternativt kan den bygges som en platting i trykkimpregnerte materialer.



FORSLAG TIL SYKKELSKUR PÅ DEN UBRUKTE DELEN AV TERRASSEN OVER FELLESGARASJEN I REVESPORET 3.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 1252 Selskapsnavn: HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981172108

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Bekkestua Ungdomsskole - Spanske trappen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 13

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ali Sheikh Munir er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Mats Sollie foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret støtter at årsrapport og årsregnskap godkjennes, og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Nedbetaling av fellesgjeld

Nedbetaling av fellesgjeld

I boligsameier og borettslag er ofte felleslån en del av finansieringen for store prosjekter og vedlikeholdsoppgaver som gagnar hele fellesskapet. Felleslånene bidrar til å sikre at nødvendige investeringer kan gjennomføres, samtidig som belastningen fordeles jevnt blant sameierne. Felleslånene fordeles blant sameierne i form av fellesutgifter, i tråd med sameiebrøk eller andre vedtektsbestemte kriterier. I et sameie er eierne direkte ansvarlige for sin andel av fellesgjelden.

Seksjonseierne ble i forbindelse med opptak av fellesgjeld til oppussing av fasade, lovet en tilbakemelding om muligheten for innfrielse av sin andel av fellesgjelden. Dette ble på nytt tatt opp på årsmøte i 2024. Nedenfor følger en redegjørelse av to alternativer til innfrielse av fellesgjelden.

Kort om dagens fellesgjeld

Investeringen i bergvarmeanlegget i 2021 og deler av oppussingsprosjektet i 2023 er finansiert med et felleslån. Sameiet har fellesgjeld på NOK 20391452,- fordelt pr seksjonseier NOK 318617,-. I OBOS Banken har sameiet en rente på 6,85% (nominell rente per mai 2025) med en løpetid på 30 år. Husleien er pt på NOK 6450,- som inkluderer avdrag og renter på lånet.

Forslag til vedtak

Styret har vurdert ulike alternativer for nedbetaling av fellesgjelden og fremmer ett forslag for årsmøtet (forslag 1). I tillegg har det kommet inn forslag om nedbetaling av fellesgjeld fra Liv og Ole Bjørland (forslag 2):

1. Innhente kapital fra hver enkelt seksjonseier til innfrielse av fellesgjelden
2. Korte ned betalingstiden på felleslånet ved å øke avdragene

Om vedtaksmyndighet:

Styret har forhørt seg med advokat og avklart at en slik beslutning faller innenfor styrets forvaltningsmyndighet. Styret mener uansett at dette er et viktig spørsmål for alle sameiere og ønsker at spørsmålet behandles på årsmøtet. Årsmøtet er øverste myndighet og bør være med på en slik beslutning, jf. eierseksjonsloven § 40. Simpelt flertall vil være tilstrekkelig (50%).

Beskrivelse av alternativene

Forslag 1: Innhente kapital fra hver enkelt seksjonseier til innfrielse av fellesgjelden

Dette innebærer at hver enkelt sameier innbetaler ca NOK 318000,- til innfrielse av fellesgjelden.

En slik løsning har flere fordeler. Det blir billigere for hver enkelt sameier. Lånet som er tatt opp av sameiet er et usikret lån og har dermed høyere renter enn det privatpersoner vil få. Sameiere som har midler til disposisjon sparer utgifter på fordyrende elementer som gebyrer og renter på et stort felles lån. For den gruppen er alternativet – å betale over en lang periode på felles lånopptak – ofte ikke å foretrekke. Videre er dagens lånemulighet i OBOS maksimalt utnyttet. Dersom det oppstår en situasjon som ikke kan dekkes gjennom ordinær husleie, må det hentes inn kapital fra den enkelte sameier til å dekke utgiftene.

Ved en nedbetaling av fellesgjeld, vil fellesutgiftene reduseres med ca NOK 1 500,- per måned per seksjon i forhold til dagens husleie.

Forslag 2: Korte ned betalingstiden på felleslånet ved å øke avdragene.

Det har kommet inn følgende forslag fra seksjonseiere Liv og Ole Bjørland:

"Avdragene for nedbetaling av felleslånet bør økes med kr. 12 000 per år for hver seksjon./Dette beløpet må plusses på den totale husleien innbetalt fra hver sameier i 2024. Medregnet kr. 9000,- betalt inn ekstra i 2024.

Begrunnelse for forslaget:

Felleslånet hos OBOS, kr. 20.454 784,- per 31.12.2024, hindrer videre større vedlikehold i Hoslebygg boligsameie.

I 2024 var lånekostnaden for hver enhet i sameiet 22.315,- . Dette utgjør totalt kr 1.428 160,- per år. med i underkant av 7% rente p.a. I samme periode har hver enhet betalt ned kr 3.508,- i avdrag , som utgjør totalt kr 224.512,-

Vi regner med at tallene over gjenspeiler et annuitetslån. Lånet vil med denne langsomme nedbetalingen og den totale renten, som vi må betale over år, være svært ugunstig for sameierne og sameiet.

Ved dagens totale husleie utgjør nedbetaling av renter og avdrag kr 2.151,- per mnd, hvor kr 1.859 utgjør rentedelen på felleslånet.

Forslag: øke de årlige avdragene økes med kr. 12.000,- per år, totalt for sameiet kr 768.000,- per år"

Styret har innhentet informasjon om individuelle nedbetalingsordninger

Styret har vært i kontakt med tre ulike långivere/ forretningsførere for å finne ut om noen tilbyr en individuell nedbetalingsordning, og har valgt å dele informasjonen med sameierne for å gi innsikt i hvorfor styret ikke fremmer dette som forslag. Se vedlegg.

Protokoll tilførsel: Styret informerte om at saken utsettes til senere tid, det vil bli kalt inn til et ekstraordinært årsmøte for å behandle denne saken.

Styrets innstilling

Styret mener forslag 1 har flere fordeler som beskrevet over og anbefaler denne løsningen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Hver enkelt seksjonseier innhenter kapital til felles nedbetaling av fellesgjelden i 2025 – ca NOK 318000,- per seksjonseier

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Korte ned betalingstiden på felleslånet ved å øke avdragene med 12 000 kr per år per seksjonseier.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Protokoll tilførsel: Styret informerte om at saken utsettes til et senere tidspunkt. Det vil bli innkalt til et ekstraordinært årsmøte for å behandle saken.

 Forslaget ble vedtatt

7. Endring av Husordensreglene for Hoslebygg boligsameie.

Styret har gjennomgått og endret på husordensreglene for Hoslebygg boligsameie. Vedlagt finnes gjeldende husordensregler og forslag til nye husordensregler for Hoslebygg boligsameie slik at sameierne kan sette seg inn i hvilke endringer styret foreslår.

Styrets innstilling

Styret mener det er behov for å endre Husordensreglene i Hoslebygg boligsameie. Deler av teksten er ikke i samsvar med sameiets vedtekter.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Endringer i husordensreglene for Hoslebygg boligsameie vedtas

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Protokoll tilførsel: Beboerne ønsket at saken utsettes til et senere tidspunkt. Det vil bli innkalt til et ekstraordinært årsmøte for å behandle saken.

 Forslaget ble vedtatt

8. Maling av gang

Fremmet av: Lena Elise Kristiansen Forslund

Vi ønsker at det blir malt i alle oppgangene i sameiet i samme farge bestemt av styret. Tenker at dette kan bli en dugnad med alle i oppgangen som har mulighet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Beboerne i hver enkelt oppgang må selv organisere arbeidet, og hver oppgang må lage en plan for arbeidet som sendes til styret for godkjenning. Styret bestemmer farge og kjøper inn maling og utstyr.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Etablering av en platting for avfallsbeholdere foran Revesporet 6.

Fremmet av: Andreas Tømmerbakke

Revesporet 6 er nå den eneste blokka i sameiet som ikke har fått etablert en egen platting for avfallsbeholderne. De står midlertidig på asfalten rett utenfor inngangen til 6A.

Mange i blokka irriterer seg over den midlertidige plasseringen av disse beholderne. Plasseringen gjør det også trangt for søppelbilen når den rygger inn for å tømme dem. Dette er spesielt vanskelig når det ofte står biler parkert foran garasjene.

Når det blåser hender det at beholderne ruller ut i Revesporet.

Alle jeg har snakket med i Rsp6 støtter forslaget om etablering av en ny plass for avfallsbeholderne.

Det er plass til en platting på enden av garasjerekken mot Revesporet, uten at man kommer i konflikt med arealet kommunen bl.a. bruker til snømåking.

Mulig plassering av en plass for avfallsbeholderne er skissert på det vedlagte fotografiet. Plattingen kan bygges opp på samme måte som plattingen foran Rsp 3 og 4. Alternativt kan den, litt mer midlertidig, bygges som en platting i trykkimpregnerte materialer, som en vanlig platting/veranda.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det skal bygges en platting for avfallsbeholdere ved Revesporet 6. Før det besluttes ønsker styret å innhente tilbud på kostnader og vurdering av plassering. Styret foreslår derfor alternativt vedtak (forslag 2).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det bygges en platting for avfallsbeholderne ved enden av garasjerekka foran Revesporet 6, etter samme byggemetode som for plattingen foran nr 3 og nr 4.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi.

 Forslaget ble vedtatt

10. Forslag om etablering av felles sykkelkur på en del av terrassen i Revesporet 3.

Fremmet av: Andreas Tømmerbakke

Bakgrunn for forslaget:

Det ble sendt inn to forslag om sykkelparkering til årsmøtet i 2024 av Frank Forslund og Andreas Tømmerbakke. Forslagene ble nedstemt av følgende grunner:

a. Det kan bli utfordrende å lage ett felles sykkelkur ute for hele sameiet.

b. Et låst sykkelstur kan tiltrekke seg uønskede personer.

c. Man ønsket ikke å bruke bomberommet i Rsp 3 til sykkelparkering.

Vi har nå utarbeidet et nytt forslag til et felles sykkelstur for hele sameiet, hvor punktene over er tatt hensyn til og som vi mener kan dekke behovet for parkering av sykler og annet utstyr som er i regelmessig bruk.

Mesteparten av terrassen på langsiden av Revesporet 3 er ikke i bruk. Dette arealet har et solid murt rekkverk. Det er mulig å etablere et skur for sykkelparkering på dette arealet. Skissen nedenfor viser hvordan dette kan etableres. (Dersom forslaget blir vedtatt kan detaljene i arkitekturen justeres).

- Det kuttes en åpning på ca 1,2 m bredde i rekkverket, så langt oppe i bakken at bakkenivå og gulvnivå på terrassen er i samme høyde.
- Det legges et gulv av terrassebord på terrassen for å beskytte asfalten og membranen i taket på fellesgarasjen mot skader.
- Det bygges et skur av trykkimpregnerte materialer i hele terrassens lengde, fra skilleveggen som markerer terrassen til seksjon 49, i oppgang 3A, og opp forbi balkongen til 1. etasje i oppgang 3B. Det bygges et tak med takplater.
- Det monteres en låsbar dør i åpningen vi har kuttet i rekkverket. Brikken til dørene i oppgangene skal kunne brukes på låsen.
- Det bygges en vegg oppå rekkverket med samme design som frontveggen på alle balkongene, men hvor det blir en smal åpning øverst i høyde ned kjellervinduene.
- Det settes inn to rader av sykkelstativ, én rad mot husveggen og én rad mot rekkverket.

Når det gjelder bruken av sykkelstativene så mener vi at sykkelstativene skal være tilgjengelige for alle etter en «først til mølla»-ordning, uten kostnader for bruk, siden målet er å etablere et skur for alle i sameiet som har behov for sykkelparkering.

Dersom sameiets økonomi tilsier at vi ikke har råd til å bygge et skur som dette, så kan det diskuteres om vi kan finansiere materialene med en ekstra innbetaling (kostnaden er ikke kalkulert ennå), og om skuret kan bygges på dugnad av folk i sameiet med kompetanse på dette.

Forslagstillere: Frank Forslund og Andreas Tømmerbakke.

Styrets innstilling

Styret støtter at det er behov for trygg og god sykkeloppbevaring i sameiet og ser at sykkelbod kan etableres på to måter:

1. Innkommet forslag er at sameiet bygger sykkelbod over fellesgarasjen i Rsp 3. Styret mener prosjektet må finansieres ved å innhente kapital fra sameierne. Styret har innhentet prisestimat på materialer, snekring av bod og sykkelstativer. I tillegg kommer det kostnader til gulv/ plattning, dør, elektriker og låssystem.

Prisestimat:

Snekring av bod:	270 000 kr
Sykkelstativer:	65 000 kr
Gulv, dør, elektriker og låssystem:	200 000 kr
Sum:	535 000 kr - 8360 kr pr sameier

2. Sameiet etablerer sykkelbod i "bomberommet" i fellesgarasjen. I dag disponerer sameiet de ekstra parkeringsplassene i "bomberommet", begge plassene er utleid. Styret ønsker å si opp avtalen om å leie ekstra parkeringsplass i "bomberommet" og sette opp sykkelstativ i dette området i stedet.

Styret foreslår å etablere sykkelparkering for ulike sykler og små elektriske kjøretøy (el-sykler, el-moped/moped, el-sparkesykler og vanlige sykler). Det blir mulig å søke om fast plass til sykler og små elektriske kjøretøy som er i regelmessig bruk.

Kostnadene med å etablere sykkelbod i fellesgarasjen er estimert til:

Prisestimat:

Sykelstativer: 65 000 kr

Elektriker: 35 000 kr

Sum: 100 000 kr - 1560 kr pr sameier

Styrets innstilling:

Styret støtter forslag 2. Sameiet har mange vedlikeholdsoppgaver som skal ivaretas fremover og det er viktig å prioritere riktig.

 Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Hovedforslag: Sameiet ønsker at det skal bygges et sykkelkur på den ubrukte delen av terrassen over fellesgarasjen i Rsp. 3, med utgangspunkt i forslaget over.

Tillegg alternativ a: Styret får mandat til å avgjøre om skuret skal finansieres av sameiet eller ved en ekstra kapitalinnkreving.

Tillegg alternativ b: Årsmøtet vedtar at skuret og sykkelstativ finansieres ved en ekstra kapitalinnkreving.

Forslag til vedtak 2:

Sameiet ønsker at det etableres sykkelbod i fellesgarasjen i Revesporet 3 - "bomberommet".

11. Beredskapsplan for sameiet inkl. et felles beredskapslager.

Fremmet av: Andreas Tømmerbakke

Hvilken beredskap er det naturlig at et sameie som Hoslebygg har?

Hver enkelt har brannalarmer, brannslukningsapparat, litt førstehjelpsutstyr, etc. I lys av dagens situasjon og myndighetenes anbefalinger om beredskap, foreslår jeg at Hoslebygg Boligsameie etablerer en beredskapsplan som viser hvilken beredskap sameiet som helhet har, som kan legges ut på Vibbo og i tillegg sendes alle beboerne på papir.

Myndighetene anbefaler alle å etablere sitt eget beredskapslager for en krisesituasjon, og har gitt anbefalinger om hva dette lageret bør inneholde.

Mitt forslag går ut på at sameiet vurderer om det kan være en god idé at vi lager et felles beredskapslager av enkelte ting.

Vi har allerede noen punkter som hører hjemme i en beredskapsplan:

- To bomberom i Revesporet 3.
- Forslag om utstyr for nøddrift av fyren.

En beredskapskomite kunne vurdere om det er en god idé at sameiet etablerer et felleslager av enkelte ting, som f.eks:

- Store tanker med ferskvann, f.eks 1000 liter, i et fellesrom.
- Nødtoaletter i bomberommet
- Radio som ikke trenger batterier.
- Førstehjelpsutstyr
- Utstyr som gjør at elbiler i en kort periode kan levere strøm til sameiet når de er koblet til.
- Etc.

En beredskapsgruppe vil kunne utarbeide en liste over ting som kan lagres på et felles beredskapslager. Dette vil komme i tillegg til det beredskapslageret myndighetene anbefaler at hver enkelt familie bør etablere.

Gruppen vil f.eks også kunne ta stilling til om det er behov for å beholde den store aluminiumsstigen som tar mye plass i innerste bomberom / fellesrommet i Rsp. 3.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret mener det er tilstrekkelig at hver enkelt sameier følger myndighetenes anbefaling om beredskapslager mm.

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere de som ikke klarer seg uten hjelp i en krise. Det er mange punkter i myndighetens beredskapsliste som det er viktig at hver enkelt sameier går gjennom og følger opp.

Styret undersøker muligheten for og kostnader knyttet til nøddrift av fyrrommet.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Saken ble ikke behandlet på ordinært årsmøte da det ikke var tid for å behandle sak 11 - sak 18. Saken blir behandlet på ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025.

12. Utelys ved Revesporet 3A

Fremmet av: Torill Raastad

Ved rehabiliteringen i 2023 ble det skiftet utelys på muren ved stikkveien som går til/fra inngangspartiet 3A ned til søppelkassene og fellesgarasjen.

Tidligere var det 2 lamper der. Nå er det 1 lampe nederst mot søppelkassene.

Stikkveien og området rundt inngangspartiet er mørk.

Det er ønskelig at lampe nr 2 settes opp, slik det var tidligere, for tilstrekkelig belysning i området.

Hilsen Torill Raastad 3A

Styrets innstilling

Styret støtter at vi setter opp mer belysning ved Revesporet 3 ihht allerede utarbeidet plan av lysdesigner, se forslag 2 til vedtak.



Ikke vedtatt. Saken ble ikke behandlet på ordinært årsmøte da det ikke var tid for å behandle sak 11 - sak 18. Saken blir behandlet på ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025.

Følgende forslag var til avstemning:

-

Forslag til vedtak 1:

Det settes opp lampe nr 2 på muren ved stikkveien samme sted som før rehabiliteringen

Forslag til vedtak 2:

Det settes opp mer belysing ved Revesporet 3 i hht allerede utarbeidet plan av lysdesigner.

13. Utbedring av fellesarealene

Fremmet av: Erik Mollèn

Jeg observerer (i likhet med mange andre) at det er en hel del etterslep i forhold til å ha det ordentlig og pent rundt oss. Dette skyldes flere faktorer, som etterslep etter entreprenørarbeid, slack økonomi, et styre som har hatt utrolig masse (dels enda mye viktigere) oppgaver å ta seg av, syke entreprenører osv osv. Dette bør vi i fellesskap ta fatt i - sammen med styret, og vi må også kunne påta oss enkelte oppgaver for å spare sameiet for penger.

Det er Sameiets ansvar å holde orden - og Sameiet, det er VI som bor her, og styret skal etter beste evne styre dette arbeidet - ikke utføre det.

Jeg foreslår derfor:

Styret inviterer til en felles befaring av uteområder sammen med sameiere, der minst 2 styremedlemmer deltar.

- Det ses på alt som ønskes fremmet av sameierne, det føres en oppgaveliste/protokoll over dette - og denne sendes så ut til sameierne med et forslag til hva styret vil kunne få ordnet - med frister, og oversikt over hva styret vil be om at sameiere kan gjennomføre på dugnad, hhv. enkeltpersoner vil kunne bes om å ordne for sameiet. (Flere i sameiet er ganske handy - og evtl. utstyr blir lett mye billigere om vi kjøper det selv på OBS el.l. Også disse oppgavene får en deadline - satt i samarbeid mellom styret og utførende.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da det allerede eksisterer en hagegruppe i sameiet. Hagegruppen har representanter fra alle blokkene. Styret har planlagt å innhente tilbud på landskapsarkitekt som i samarbeid med styret og hagegruppen vil hjelpe sameiet med å lage en vedlikeholdsplan for uteområdene.

Forslag til vedtak:

-  Ikke vedtatt. Saken ble ikke behandlet på ordinært årsmøte da det ikke var tid for å behandle sak 11 - sak 18. Saken blir behandlet på ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025.

14. Kontaktperson i hver bygning

Fremmet av: Erik Mollèn

Styret finner en egnet kontaktperson i hver bygning - for et år av gangen. I første omgang bes så alle beboere i hver bygning å sende inn forslag til utbedringer i fellesarealene - til denne kontaktpersonen, med en frist for dette.

- Styret avtaler en befaring mellom ett styremedlem og kontaktpersonen i hver enkelt blokk, der man går gjennom innrapporterte utfordringer, dette listes opp og det utarbeides en plan for hva / hvem / hvordan ordne dette - med frister og evtl. budsjetter. Igjen - vi har mange handy mennesker her som kan foreta utbedringer.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da det allerede eksisterer en hagegruppe i sameiet. Hagegruppen har representanter fra alle blokkene. Styret har planlagt å innhente tilbud på landskapsarkitekt som i samarbeid med styret og hagegruppen vil hjelpe sameiet med å lage en vedlikeholdsplan for uteområdene.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Saken ble ikke behandlet på ordinært årsmøte da det ikke var tid for å behandle sak 11 - sak 18. Saken blir behandlet på ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025.

15. Gulvvarme

Fremmet av: Ingrid Kwak Børke

Vi har oppvarming fra radioatorer i vårt sameie. Det er mulig å koble vannet fra varmesystemet på rør i gulvene, slik at man får gulvvarme. Tross større flate man da varmer opp, vil energibehovet gå ned ved å varme opp gulvene. Dette på grunn av varmetap fra vinduer når man varmer opp luften under vinduene. Dette gjelder selv om man har relativt nye vinduer.

Radiatorene er felleseie og dekkes av sameiets forsikring.

Jeg pusset opp min leilighet våren 2024. Jeg fikk da avslag fra styret i sameiet å koble på varmesystemet til på gulvvarme. Avslaget ble gitt muntlig av styrets leder. Slik jeg forstod det muntlige avslaget, var årsaken at man var bekymret for vannskader som kan forekomme.

Jeg har i dag snakket med sameiets forsikringsselskap, Gjensidige. De forsikret meg om at det er likeverdig å ha oppvarming i selve radiatorene eller i gulvvarme og at skader forårsaket av radiatorene og gulvvarmerør dekkes av sameiets forsikring.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og henviser til Sameiets vedtekter: 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

"(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Rett til inngrep i disse konstruksjonene krever at seksjonseier får en uhildet rådgivende ingeniører eller andre godkjente /sertifiserte fagpersoner, til å dokumentere at løsningene ikke svekker bygningene, og at det er søkt om tillatelse til endring i kommunen i de tilfellene der dette er påkrevet. Først når dette foreligger er det mulig (men ikke pliktig) for styret å gi samtykke til at arbeidene kan igangsettes."

Det foreligger ikke dokumentasjon fra godkjente/ sertifiserte fagpersoner på følgende (listen er ikke uttømmende):

- byggeteknisk: tåler byggene en slik innretning
- vil installasjonen påvirke varmefordelingen til andre leiligheter
- vil installasjonen forringe det eksisterende sentralvarmeanlegget

Styret har vært i kontakt med godkjente/ sertifiserte fagpersoner som bekrefter at punktene over må utredes før styret vurderer om det kan gis samtykke til dette arbeidet.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Saken ble ikke behandlet på ordinært årsmøte da det ikke var tid for å behandle sak 11 - sak 18. Saken blir behandlet på ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025.

16. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse er pt 150 000 kr for hele styret, hvor styreleder får 1/3 av beløpet.

Godtgjørelsen har ikke vært justert siden 2019. (Da ble honoraret økt med 30 000 kr fra 120 000 kr i 2018). Det er betydelig tidsbruk og arbeidsmengde som går med for styret. For å holde kostnadene nede har styret valgt vekk serviceavtaler på enkelte systemer og gjør oppfølging selv. Styret foreslår derfor en liten økning i godtgjørelsen.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Saken ble ikke behandlet på ordinært årsmøte da det ikke var tid for å behandle sak 11 - sak 18. Saken blir behandlet på ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025.

17. Valg av tillitsvalgte

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 til 5 andre medlemmer. Det sittende styret avgjør behov for antall medlemmer i styret for neste periode. Bare fysiske og myndige personer kan velges som styremedlem. Det bør fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hver blokk.
- (2) Styremedlemmene, inkl styreleder, tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer, inkl styreleder, kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styremedlem (2 år)

Ingen ble valgt

Saken ble ikke behandlet på ordinært årsmøte da det ikke var tid for å behandle sak 11 - sak 18. Saken blir behandlet på ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025.

Følgende stilte til valg:

Mette Rød Fredriksen

Helena Mellison

18. Valgkomité

- a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.
- b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.
- c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.

d) Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.

Medlem i valgkomité (3 år)

Ingen ble valgt

Saken ble ikke behandlet på ordinært årsmøte da det ikke var tid for å behandle sak 11 - sak 18. Saken blir behandlet på ekstraordinært årsmøte 16. juni 2025.

Følgende stilte til valg:

Inger Dyås

Kåre Sjølie

Andreas Tømmerbakke





Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1252
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

16. juni 2025 kl. 18:00, 18:00, Bekkestua Ungdomsskole - Spansketrappen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

- Ved ankomst registrerer en representant fra Obos fremmøte og eventuelle fullmakter digitalt.
- Innkallingen inneholder sakene som ikke ble behandlet på årsmøtet 21. mai 2025, med unntak av sak om nedbetaling av fellesgjeld. Det ble vedtatt at denne saken skal behandles på et ekstraordinært årsmøte senere i 2025.
- Styret oppfordrer alle til å lese gjennom sakene på forhånd. Dersom noe er uklart, kan spørsmål sendes til: hoslebygg.boligsameie@gmail.com.
- Det er stor interesse og mange spørsmål under årsmøtene. For å sikre at vi får behandlet alle gjenværende saker, må vi begrense tid brukt på spørsmål og diskusjoner. Møteleder fra Obos vil styre møtet, fordele tiden og passe på at vi holder oss innenfor rammene per sak.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Endring av husordensregler
6. Beredskapsplan for sameiet inkl. et felles beredskapslager.
7. Utelys ved Revesporet 3A
8. Kontaktperson i hver bygning
9. Gulvvarme
10. Fastsetelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ulf Karlsen, OBOS Eiendomsforvaltning, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formålet med forslaget er å gjøre reglene oversiktlige og lettere å lese

- Fjernet ren informasjon fra regelsettet – informasjonen overføres til aktuell overskrift på Vibbo
- Språklige endringer uten materiell betydning (dvs ingen reell endring av regelen) foreslås enkelte steder.
- Parkeringsbestemmelsen videreføres. Formålet om fremkommelighet for beboere, utrykningskjøretøy, renhold m.m. videreføres Ren informasjon flyttes til annet sted på Vibbo. Unntaket for av og på-lasting videreføres. Unntak utvides til å gjelde andre særlige tilfeller.
- § 6 Opphold på garasjetak foreslås endre da det ikke lenger er aktuelt.
- § 8 "Husdyrhold", fjerner punkt 4 skjerming av lekeplass.
- Tydeliggjort at all solskjerming skal være i henhold til felles beslutning om hvilke løsninger man kan velge. § 10 "Krav om godkjenning"

Styrets innstilling

Styret mener det er behov for å endre Husordensreglene i Hoslebygg Boligsameie slik at disse blir mer leservennlige.

Forslag til vedtak

Forslag til endringer i husordensregler ble vedtatt

Vedlegg

1. HUSORDENSREGLER FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE endringer markert 10.06.25.pdf

Beredskapsplan for sameiet inkl. et felles beredskapslager.

Forslag fremmet av:

Andreas Tømmerbakke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvilken beredskap er det naturlig at et sameie som Hoslebygg har?

Hver enkelt har brannalarmer, brannslukningsapparat, lit førstehjelpsutstyr, etc. I lys av dagens situasjon og myndighetenes anbefalinger om beredskap, foreslår jeg at Hoslebygg Boligsameie etablerer en beredskapsplan som viser hvilken beredskap sameiet som helhet har, som kan legges ut på Vibbo og i tillegg sendes alle beboerne på papir.

Myndighetene anbefaler alle å etablere sit eget beredskapslager for en krisesituasjon, og har gitt anbefalinger om hva dete lageret bør inneholde.

Mit forslag går ut på at sameiet vurderer om det kan være en god idé at vi lager et felles beredskapslager av enkelte ting.

Vi har allerede noen punkter som hører hjemme i en beredskapsplan:

- To bomberom i Revesporet 3.

- Forslag om utstyr for nøddrift av fyren.

En beredskapskomite kunne vurdere om det er en god idé at sameiet etablerer et felleslager av enkelte ting, som f.eks:

- Store tanker med ferskvann, f.eks 1000 liter, i et fellesrom.

- Nødtoaletter i bomberommet

- Radio som ikke trenger baterier.

- Førstehjelpsutstyr 12 av 47

- Utstyr som gjør at elbiler i en kort periode kan levere strøm til sameiet når de er koblet til.

- Etc.

En beredskapsgruppe vil kunne utarbeide en liste over ting som kan lagres på et felles beredskapslager.

Dete vil komme i tillegg til det beredskapslageret myndighetene anbefaler at hver enkelt familie bør etablere.

Gruppen vil f.eks også kunne ta stilling til om det er behov for å beholde den store aluminiumsstigen som tar mye plass i innerste bomberom / fellesrommet i Rsp. 3.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret mener det er tilstrekkelig at hver enkelt sameier følger myndighetenes anbefaling om beredskapslager mm.

Norske myndigheter anbefaler at fest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere de som ikke klarer seg uten hjelp i en krise. Det er mange punkter i myndighetens beredskapsliste som det er viktig at hver enkelt sameier går gjennom og følger opp.

Styret undersøker muligheten for og kostnader knyttet til nøddrift av fyrrommet.

Forslag til vedtak

Det etableres en beredskapsgruppe som innen 6 mndr. utarbeider en helhetlig beredskapsplan for sameiet, som også inkluderer et forslag til om sameiet skal etablere et felles beredskapslager og hva det evt kan inneholde.

Sak 7

Utelys ved Revesporet 3A

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ved rehabiliteringen i 2023 ble det skiftet utelys på muren ved stikkveien som går til/fra inngangspartiet 3A ned til søppelkassene og fellesgarasjen.

Tidligere var det 2 lamper der. Nå er det 1 lampe nederst mot søppelkassene.

Stikkveien og området rundt inngangspartiet er mørk.

Det er ønskelig at lampe nr 2 settes opp, slik det var tidligere, for tilstrekkelig belysning i området.

Styrets innstilling

Styret støtter at vi setter opp mer belysning ved Revesporet 3 iht allerede utarbeidet plan av lysdesigner, se forslag 2 til vedtak

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utelys ved Revesporet 3A
- Mot Utelys ved Revesporet 3A

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det settes opp lampe nr 2 på muren ved stikkveien samme sted som før rehabiliteringen
 2. Det settes opp mer belysning ved Revesporet 3 i hht allerede utarbeidet plan av lysdesigner.
-

Sak 8

Kontaktperson i hver bygning

Forslag fremmet av:

Erik Mollén

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret finner en egnet kontaktperson i hver bygning - for et år av gangen. I første omgang bes så alle beboere i hver bygning å sende inn forslag til utfordringer i fellesarealene - til denne kontaktpersonen, med en frist for dette.

- Styret avtaler en befaring mellom et styremedlem og kontaktpersonen i hver enkelt blokk, der man går gjennom innrapporterte utfordringer, dette listes opp og det utarbeides en plan for hva / hvem / hvordan ordne dette - med frister og evt. budsjeter. Igjen - vi har mange handy mennesker her som kan foreta utfordringer

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

- Styret ønsker at sameiere melder fra om feil og mangler via e-post. Vi har gode rutiner for å bestille reparasjoner eller annen oppfølging fra firmaene vi har avtaler med. Alle innmeldte saker blir vurdert og prioritert ut fra behov og sameiets økonomi.
- Vi setter stor pris på dugnadsinnsats, og oppfordrer sameiere som kan bidra med praktiske oppgaver eller vedlikehold til å ta kontakt med styret for å avtale eller avklare hva som kan gjøres.

Forslag til vedtak

Styret finner en egnet kontaktperson i hver bygning - for et år av gangen.

Sak 9

Gulvvarme

Forslag fremmet av:

Ingrid Kwak Børke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har oppvarming fra radiatorer i vårt sameie. Det er mulig å koble vannet fra varmesystemet på rør i gulvene, slik at man får gulvvarme. Tross større feste man da varmer opp, vil energibehovet gå ned ved å varme opp gulvene. Dette på grunn av varmetap fra vinduer når man varmer opp luften under vinduene. Dette gjelder selv om man har relativt nye vinduer.

Radiatorer er felleseie og dekkes av sameiets forsikring.

Jeg pusset opp min leilighet våren 2024. Jeg fikk da avslag fra styret i sameiet å koble på varmesystemet til på gulvvarme. Avslaget ble gitt muntlig av styrets leder. Slik jeg forstod det muntlige avslaget, var årsaken at man var bekymret for vannskader som kan forekomme.

Jeg har i dag snakket med sameiets forsikringsselskap, Gjensidige. De forsikret meg om at det er likeverdig å ha oppvarming i selve radiatorene eller i gulvvarme og at skader forårsaket av radiatorer og gulvvarmerør dekkes av sameiets forsikring.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret viser til Sameiets vedtekter: 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

"(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Rett til inngrep i disse konstruksjonene krever at seksjonseier får en uholdt rådgivende ingeniører eller andre godkjente /sertifiserte fagpersoner, til å dokumentere at løsningene ikke svekker bygningene, og at det er søkt om tillatelse til endring i kommunen i de tilfellene der dette er påkrevet. Først når dette foreligger er det mulig (men ikke pliktig) for styret å gi samtykke til at arbeidene kan igangsettes."

Det foreligger ikke dokumentasjon fra godkjente/ sertifiserte fagpersoner på følgende (listen er ikke uttømmende):

- byggeteknisk: tåler byggene en slik innretning
- vil installasjonen påvirke varmefordelingen til andre leiligheter
- vil installasjonen forringe det eksisterende sentralvarmeanlegget
- vedlikehold inkl radiatorer er sameiets ansvar. Ulike løsninger i hver enkelt leilighet påvirker videre vedlikehold både teknisk og økonomisk.

Styret har vært i kontakt med godkjente/ sertifiserte fagpersoner som bekrefter at punktene over må utredes før styret vurderer om det kan gis samtykke til dette arbeidet.

Forslag til vedtak

Det skal være mulig å koble på gulvvarme til varmesystemet og fjerne radiatorene i egen leilighet. Sameiere som ønsker gulvvarme varsler styret før arbeidet starter. Alt arbeid med varmesystemet skal utføres av sertifiserte fagfolk.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås sat til kr 170 000.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse er på 150 000 kr for hele styret, hvor styreleder får 1/3 av beløpet.

Godtgjørelsen har ikke vært justert siden 2019. (Da ble honoraret økt med 30 000 kr fra 120 000 kr i 2018). Det er betydelig tidsbruk og arbeidsmengde som går med for styret. For å holde kostnadene nede har

styret valgt vekk serviceavtaler på enkelte systemer og gjør oppfølging selv. Styret foreslår derfor en liten økning i godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse setes til 170 000

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 til 5 andre medlemmer. Det sitende styret avgjør behov for antall medlemmer i styret for neste periode. Bare fysiske og myndige personer kan velges som styremedlem. Det bør fortrinnsvis velges et styremedlem fra hver blokk.

(2) Styremedlemmene, inkl styreleder, tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer, inkl styreleder, kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig fertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig fertall beslute at et medlem av styret skal fratre

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helena Mellison
- Mete Rød Fredriksen

Sak 12

Valgkomité

a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.

b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.

c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.

d) Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.

- Styret er blitt minnet om diskusjonen på årsmøtet i 2018, hvor mange ytret ønske om at valgkomitéens medlemmer ikke skulle kunne gjenvelges for ny periode.

-

Av vedtektene punkt 10 bokstav d) framgår det at medlemmene velges for tre år, det finnes ingen begrensning med hensyn til gjenvalg. På tross av dette og med bakgrunn i det innkomne ønsket, foreslår styret derfor at to av medlemmene i valgkomitéen skiftes ut.

Medlem i valgkomité:

- 2 skal velges for 3 år
- Følgende stiller til valg: Andreas Tømmerbakke Rsp 6A, Frank Forslund Rsp 4B
- Styret anbefaler at ett medlem sitter utover sin 3 års periode, dette for å unngå at hele valgkomitéen endres på samme tidspunkt. Styret foreslår at Kåre Sjølie Rsp 4A fortsetter.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Andreas Tømmerbakke
 - Frank Forslund
-

HUSORDENSREGLER FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Endringshistorikk:

Vedtatt på sameiermøte 8. april 2002.
Endret på sameiermøte 22. mars 2010.
Endret på sameiermøte 20. mars 2012.
Endret på sameiermøte 12. mars 2013.
Endret på sameiermøte 14. mars 2019.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 15. august 2019. (§2)
Endret på digitalt årsmøte 15-18. mars 2021.
Endret på årsmøte 29. mars 2023. (§4, §2 og §10)

Hensikten med **disse** husordensreglene er å fremme et godt bomiljø ved å presisere de rettigheter og plikter den enkelte seksjonseier har overfor fellesskapet.

Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og husordensreglene skal til sammen fungere som en helhet. Ved evt. uoverensstemmelse gjelder følgende prioritering:

1. Lov om eierseksjoner
2. Vedtektene
3. Husordensreglene

§ 1: YTRE ORDEN

Stikkveier, og andre fellesarealer som gressplener, lekeplasser, plass rundt søppelbeholdere, etc må holdes ryddige. Sameiets felles hagemøbler kan benyttes av alle, og alle har et ansvar for å ta vare på dem. Alle har et ansvar for at sameiets uteområder har god orden og er trivelige oppholdssteder for både barn og voksne.

~~Beboere må ikke legge ut eller henge opp mat til fuglene, fordi dette er det samme som å mate rottene i sameiet, og gjør arbeidet med å fjerne rotteplagen vanskeligere. For å unngå rotteplager kan beboere ikke legge ut eller henge opp mat til fuglene, fordi dette er det samme som å mate rottene i sameiet~~

§ 2: PARKERING

~~Parkering skal skje i egen garasje, i fellesgarasjen eller på anvist parkeringsplass. Hver seksjon som ikke disponerer egen garasjeplass, har rett til å inngå en avtale om langtidsleie av en parkeringsplass etter anvisning av styret. Ref. vedtektenes § 4.~~

Sameiet, som består av 64 boligseksjoner, disponerer 13 garasjeplasser i fellesgarasjen, 40 garasjer i rekke og 15 parkeringsplasser ute. I tillegg finnes noen plasser for gjesteparkering og noen parkeringsplasser til fri bruk.

53 seksjoner har tinglyst eksklusiv bruksrett til de 53 garasjeplassene.

De 11 leilighetene som ikke har garasjeplass har rett til å inngå en avtale om langtidsleie og eksklusiv bruksrett i leieperioden til en parkeringsplass ute, ~~som er tilrettelagt for lading av elbil. Parkeringsplassen er tilrettelagt for lading av elbil.~~

Denne eksklusive bruksretten blir overført til ny eier ved salg ~~eller annen overdragelse~~ av leiligheten. ~~Ved salg av leiligheten kan selger også inkludere ladeboksen for lading av elbil i salget. Overføring av ladeboksen til ny eier må meldes til Mer AS for at ny eier skal kunne bruke den. Selve parkeringsplassen selges ikke, men den eksklusive bruksretten og avtalen om langtidsleie med styret overføres automatisk til ny eier. Parkeringsplassen er en del av sameiets fellesareal og kan ikke overdras eller selges. Den eksklusive bruksretten og avtalen om langtidsleie overføres automatisk til ny eier.~~

4 parkeringsplasser kan leies ut til beboere med behov for en ekstra parkeringsplass, av sameiet v/ styret. Det er utarbeidet en egen avtale for dette leieforholdet.

Når det gjelder utleie av de 4 plassene ~~som ikke er tilrettelagt for lading av elbiler~~ ~~stiller alle likt, og plasser~~ tildeles **disse** etter en venteliste. Ved overdragelse av en seksjon, går parkeringsplassen tilbake til sameiet.

~~Det er ikke tillatt å parkere på fellesarealene. Dette av Av hensyn til fremkommelighet for taxi, utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, innkjøring i fellesgarasjen, barns lek, og snømåking mm om vinteren. Er det normalt ikke adgang til å parkere på fellesområdene.~~

~~Plassen foran garasjene er fellesareal, og biler skal ikke parkeres her. Dersom en seksjonseier velger å ikke bruke garasjen, er det mulig å parkere bilen langs offentlig vei.~~

Midlertidige kortere stopp på fellesarealområdene ved oppgangene av rimelig varighet i forbindelse med av og pålessing, er likevel tillatt.

Med unntak av kjøring til og fra garasje og biloppstillingsplass, er unødig kjøring på området ikke tillatt mellom kl. 23:00 og 06:00. ~~Dette forbudet gjelder også taxi. Dette av hensyn til folk som sover med vinduet åpent.~~

Brudd på disse parkeringsbestemmelser kan medføre borttauing for bileiers regning.

§ 3: RENOVASJONSORDNING

Hoslebygg Boligsameie har beholdere for sortering av søppel iht Bærum Kommunes krav. Avfall legges i dertil merkede søppelbeholdere. ~~Søppel skal være forsvarlig pakket, fortrinnsvis i plastposer som knyttes for, bæres ut og legges i de riktige søppelbeholderne utenfor hver blokk. Beboere plikter å sette seg inn i reglene for avfallssortering i sameiet, som er i tråd med kommunens krav.~~ Avfall sorteres i kategoriene:

- matavfall,
- restavfall
- papp, papir og drikkekartong
- plastemballasje-avfall
- [Glass og metall](#)

Det skal ikke oppbevares brannfarlig materiale i boder eller garasjene pga brannforskrifter.

Tips:

~~Det er egne poser og egen beholder for matavfall.~~

~~Ting som lukter eller avgir fuktighet må emballeres ekstra omhyggelig.~~

~~Aviser, blader, papp og kartonger skal legges i beholderen for papir og kartong.~~

~~Plastposer skal ikke kastes sammen med papir og aviser, selv om man bruker plastposer til oppsamling av aviser og papiravfall i leiligheten. Tøm avisene i beholder for papir og plastposen i beholder for plast.~~

~~Pappesker skal presses flate. Ellers fylles beholderne fort opp. Store pappesker etter møbler, flytting, etc, skal kastes i pappcontainer på miljøstasjoner.~~

~~Flasker, glass, metall, etc. skal leveres til resirkulering eller mottak på miljøstasjon.~~

~~Det er containere for dette både på Hosle og på Bekkestua.~~

~~Lyspærer og lysstoffrør og mindre elektriske apparater kan leveres i flere butikker.~~

~~Bl.a. Rema 1000 og Mega på Bekkestua.~~

~~Større hvitevarer som komfyr, kjøleskap etc kan leveres gratis hos forhandlere, som f.eks. Elkjøp i Sandvika.~~

~~Malingrester og annet farlig avfall leveres på mottak for denne type avfall, som finnes på flere bensinstasjoner, men kan også leveres på ISI miljøstasjon, som også tar imot alt annet avfall som ikke er nevnt ovenfor.~~

§ 4: BRUK AV BALKONGENE

A: Grilling og bruk av åpen flamme på balkongene.

Bruk av åpen ild på balkongene bl.a. til grilling er ikke tillatt. Kun elektrisk grill og gassgrill brukt under oppsyn er tillatt på balkongene av hensyn til brannfaren.

~~Støyende aktivitet som kan være sjenerende for naboene tillates ikke på balkongene.~~

B: Forbud mot gassledning fra balkong og inn i leiligheten, og bruk av gass inne.

Det er ikke tillatt å føre gassledning fra gassflasker på balkongen og inn i leilighetene og bruke gass til matlaging eller til gasspeis. Det er generelt et forbud mot å bruke gass inne i leilighetene, så lenge sameiet ikke har installert et godkjent fast anlegg for dette med en ekstern større felles gasstank på fellesarealet.

C: Blomsterkasser.

Hver seksjonseier kan ~~fritt, og for egen kostnad,~~ ha blomsterkasser inne på sin egen balkong. Blomsterkasser skal enten stå på gulvet inne på balkongen, henges på innsiden av rekkverket i kroker, som stikkes gjennom den smale åpningen på undersiden av håndløperen, og/eller henges på skilleveggen av betong- og tre mot naboen.

Blomsterkasser skal være tette slik at vann ikke renner ut i bunnen og ned til naboen under.

Det er ikke tillatt:

- å henge blomstekasser på utsiden av rekkverket, ~~fordi erfaring viser at skittent vann og jord faller ned på naboens balkong under.~~
- å henge blomsterkasser i kroker som henges over det svarte beslaget på toppen av rekkverket, ~~da dette kan ødelegge det svarte belegget på beslaget.~~
- å feste kroker i de nye fasadeplatene på veggen rundt kjøkkenvindu og balkongdør, da boring i fasadeplatene og festing av kroker kan ødelegge platene, vindtettingen under og murpussen utenpå.

§ 5: RENGJØRING AV TØY, TEPPER O.L.

Tørking av tøy på balkongene er tillatt innenfor rammen av estetiske hensyn. Tøy må ikke luftes eller tørkes på en måte som er til sjenanse for andre. Banking eller risting av tepper o.l. på balkong eller fra vindu er ikke tillatt. ~~av hensyn til naboene.~~

§ 6: OPPHOLD PÅ GARASJETAK.

~~Så vel foreldre som andre må påse at barn ikke løker på garasjetakene, både av hensyn til egen sikkerhet og av hensyn til skader i takpapp, etc.~~

§ 7: FELLESROM

Med fellesrom mener vi tørkerom, felles oppbevaringsrom, kjellergangen, de små rommene under trappen ~~(de gamle søppelrommene)~~ og trappeoppgangen.

~~Alle fellesrom skal ryddes etter bruk. Trappeoppganger og øvrige fellesrom skal til enhver tid være ryddige. Tørkerom må holdes ryddig. Private eiendeler kan ikke plasseres eller lagres i fellesrom, med unntak av fellesrom som er bestemt til bruk av sportsutstyr eller lignende. Det følger av brannvernsløvgivningen at alle rømningsveier skal være frie for møbler, pottar, eller andre gjenstander. Øvrige private gjenstander kan heller ikke plasseres eller oppbevares i fellesrommene. I særlige tilfeller kan styret gi midlertidig tillatelse til oppbevaring av private gjenstander. Slike gjenstander må merkes med navn og tlf.nr.~~

~~og ikke benyttes som lagringssted for personlige eiendeler. Trappevask er inkludert i felleskostnadene. Det skal ikke settes gjenstander i trappeoppgangen som hindrer trappevask eller rømningsveier ved brann.~~

~~Ting som oppbevares i fellesrommene skal merkes med navn og tlf.nr.~~ Ved flytting skal alle eiendeler i fellesrommene fjernes. Felles kjellerrom kan anvendes til oppbevaring av sesong-utstyr som sykkel, ski, kjelke, barnevogn, etc.

Alle plasserer ting i fellesrommene på eget ansvar. Alle har et ansvar for å ta hensyn til andres eiendeler, slik at ting ikke ødelegges eller forsvinner.

~~Vintertidene må vinduer i trappeoppgangen og kjellervinduene holdes forsvarlig lukket.~~

Bruk av åpen flamme i kjellerrom, inkludert gassflamme, er ikke tillatt. Dette gjelder også for smøring av ski.

De små rommene under trappen, ~~som ikke lenger er i bruk til søppel~~, kan nå brukes til lagring av leker, etc ~~som er i daglig bruk~~. Langtidslagring er ikke tillatt i disse rommene.

§ 8: HUSDYRHOLD

Sameiets regler for dyrehold er:

1. Dyreholdet må ikke medføre sjenanse eller ulemper for øvrige beboere i sameiet.
2. På sameiets fellesområder gjelder båndtvang hele året.
3. Beboer med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.
 1. ~~Lekeplasser/sandkasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barns miljø.~~
4. Dyreeier har ansvar for eventuell skade som dyreholdet måtte forårsake på fellesområder, inne og ute.

§ 9: INDRE ORDEN

Ytterdører og kjellerdører skal holdes låst. Kjellervinduer skal holdes lukket.

Utlufting gjennom entredøren er ikke tillatt.

Reparasjonsarbeider, musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter som kan sjenere naboene, må ikke foregå før kl 07.00 på hverdager (kl 10.00 på lørdag, søndag og på helligdager) eller etter kl. 20.00 på hverdager og kl 17:00 på lørdag, søndag og på helligdager.

Ved oppussing som medfører bråk skal naboer varsles med oppslag i begge oppganger.

§ 10: VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold av leiligheten, for inngangsdøren til leiligheten og for indre vedlikehold av vinduer. Grenseoppgangen mellom sameiets og den enkeltes ansvar er beskrevet i vedtektenes §5.

Det er forbudt å koble kjøkkenventilatorer og elektriske vifter på bad og toalett til felles ventilasjonsanlegg, eller sende utluften fra ventilator gjennom yttervegg.

Kun godkjente standardventiler kan brukes for tilkobling til ventilasjonsanlegg på kjøkken, bad og toalett.

Seksjonseiere med peis har ansvar for selve peisen og tilkobling til pipen inkl spjeld, og må påse at bruken ikke sjenere andre seksjonseiere som er knyttet til pipeløpet.

~~Dersom vedlikeholdet som hver enkelt sameier er ansvarlig for blir forsømt, kan styret i Hoslebygg Boligsameie få arbeidet utført på seksjonseiers regning. Ref vedtektenes §5.~~

§ 11: BRUK AV FELLESANLEGGET FOR TV OG INTERNETT.

~~Tilkopling til anlegget må kun skje med de kabler og kontakter som er spesifisert og levert av Telenor, slik at de ikke forårsaker forstyrrelser for andre.~~

~~Alle som bruker anlegget anbefales å registrere egen «Min side» på <https://www.telenor.no/privat/>.~~

~~Utstyret som Telenor har levert i leilighetene er Telenor sin eiendom, og det skal bli stående i leiligheten ved flytting.~~

~~Opplysninger om anlegget for TV og Internett kan fås hos styret eller hos Telenor på www.telenor.no, <https://www.telenor.no/privat/internett/berettslag/>, eller tlf 915 09000.~~

§ ~~12~~ 10: KRAV OM GODKJENNING.

Uten skriftlig godkjenning fra styret er det ikke tillatt å endre bygningens eller oppgangens utseende ved å male vinduer eller vegger, eller ved å sette opp plakater, skilt, montere flaggstenger, antenner eller lignende.

Det er ikke tillatt å utføre arbeider på bygningsmassens bærende konstruksjoner, eller bryte gjennom brannskiller, uten skriftlig godkjenning fra styret på forhånd. Ref vedtektenes punkt 5.

[Det kan bare benyttes solskjerming på fasadene som er i henhold til styrets beslutning om plassering, type, farge mm.](#)

§ ~~13~~ 11: ERSTATNINGSPLIKT

Seksjonseier er erstatningspliktig overfor Hoslebygg Boligsameie for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, iht alminnelige erstatningsregler.

Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleiere eller andre som er gitt adgang til leiligheten.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.06.25

Selskapsnummer: 1252 Selskapsnavn: HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE, ORG. NR. 981 172 108

Endringshistorikk:

- Første gang fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 22-05-1975.
- Revidert på årsmøtet 14-03-2018 i forbindelse med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017.
- Endret på årsmøtet 14-03-2019
- §4 endret på ekstraordinært sameiermøte 15-08-2019.
- §2.1 og §7.2 endret på digitalt årsmøte 18-03-2020
- §11.3 endret på ekstraordinært sameiermøte 12-12-2021
- §5 endret på årsmøte 29-03-2023
- §5 endret på årsmøte 14.03.2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Hoslebygg Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing 22.05.1975.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen, inklusive fellesanlegg av enhver art.

1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 64 boligseksjoner på eiendommen gnr. 21, 194 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- 1 stk. bod for seksjon nr. 1-63. Seksjon nr. 64 har 2 boder.
- garasjeplass for seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 og 64.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1.3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden og er 1/64 for hver seksjon.

2 Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Kortidsutleie i mer enn 60 døgn per år er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn i sammenheng.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende dersom erverv av boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(4) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 6 seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres
- e) av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- f) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten,
- g) en fylkeskommune eller kommune
- h) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en
- i) fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører. Dette gjelder ikke for korttidsleie beskrevet i punkt 2.1, avsnitt 2.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3.2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Disse er beskrevet i husordensreglene for sameiet.

(2) Sameiets regler for dyrehold, slik de er beskrevet i husordensreglene, skal følges.

4 Sameiets parkeringsplasser

4.1 Parkeringsplasser

(1) Sameiet disponerer 15 parkeringsplasser som kan leies ut av styret til beboere i sameiet.

(2) 11 av de 15 parkeringsplassene er tilrettelagt for lading av elbiler. Disse 11 plassene skal kun leies ut til de 11 seksjonene som ikke har tinglyst eksklusiv bruksrett til en garasjeplass, etter anvisning fra styret. Dette gjelder følgende seksjoner: 6, 17, 29, 33, 35, 37, 39, 40, 43, 47 og 57. De 11 plassene som er reservert for disse eierseksjonene er de 6 plassene rett foran Revesporet 4 og de 5 første plassene i fortsettelsen av garasjerekken foran Revesporet 4.

(3) Disse 11 plassene leies ut på langtidsavtaler til de 11 eierseksjonene som ikke disponerer garasje. Disse avtalene gir en eksklusiv bruksrett til disse parkeringsplassene i leieperioden. Ved salg av leiligheten kan parkeringsplassen ikke selges til ny eier, men langtidsavtalen om leie overføres automatisk til ny eier.

(4) Dersom seksjonseier har investert i en ladeboks for lading av elbil på plassen, kan denne boksen selges med leiligheten.

(5) 4 av de 15 parkeringsplassene er ikke tilrettelagt for lading av elbiler og kan leies av beboere med behov for en ekstra plass fordi de har to biler, etter anvisning fra styret. Dette gjelder de 4 plassene som ligger på samme rekke som garasjene og de 5 parkeringsplassene som er tilrettelagt for lading av elbiler foran Revesporet 4

(6) Husordensreglene har mer detaljerte bestemmelser om parkering på sameiets område.

4.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Sameiet har tilrettelagt et system for lading av elbiler. Hver eierseksjon har mulighet til å etablere ett ladepunkt.

(2) De som ønsker mulighet for lading av elbiler må selv inngå en avtale med Grønn Kontakt og for egen kostnad kjøpe en ladeboks fra Grønn Kontakt.

(3) Abonnementet hos Grønn Kontakt inkluderer en ordning med fakturering av strømforbruk direkte til hver enkelt seksjonseier som lader en elbil.

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier har også vedlikeholdsplikt for egen bruksenhets peis. 16 seksjoner har peis. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for egen bruksenhets peis og tilhørende utstyr, som f.eks. røykrør og spjeld.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Rett til inngrep i disse konstruksjonene krever at seksjonseier får en uhildet rådgivende ingeniør eller andre godkjente /sertifiserte fagpersoner, til å dokumentere at løsningene ikke svekker bygningene, og at det er søkt om tillatelse til endring i kommunen i de tilfellene der dette er påkrevet. Først når dette foreligger er det mulig (men ikke pliktig) for styret å gi samtykke til at arbeidene kan igangsettes.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene samt reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6.1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7.1 *Mislighold*

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7.2 *Pålegg om salg av seksjonen*

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erverver å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7.3 *Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)*

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8 Styret og dets vedtak

8.1 *Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag*

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 til 5 andre medlemmer. Det sittende styret avgjør behov for antall medlemmer i styret for neste periode. Bare fysiske og myndige personer kan velges som styremedlem. Det bør fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hver blokk.

(2) Styremedlemmene, inkl styreleder, tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer, inkl styreleder, kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2 *Styremøter*

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan foreslå kandidater som kan sitte i valgkomiteen.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9 Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 7 seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9.4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge medlemmer til valgkomiteen
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte

seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Valgkomite.

- a) Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til de plassene i styret som er på valg, samt å legge frem et forslag for avstemming på årsmøtet.
- b) Styret gir i god tid før årsmøtet valgkomiteen informasjon om hvor mange styremedlemmer det er behov for i styret neste periode. Ref. vedtektenes pkt 8.1 (1), samt hvor mange plasser i styret som er på valg.
- c) Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker.
- d) Valgkomiteen velges av årsmøtet for inntil 3 år.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11.1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11.3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

(2) Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(4) Egenandelen på baderom som ikke har skiftet sluk og lagt membran i badegulvet, eller hvor manglende rehabilitering på annen måte er årsaken til skaden, settes til det tredobbelte av ordinær egenandel. Den generelle egenandelen er p.t. kr 10.000,-. Egenandelen iht pkt 4 er p.t. satt til kr 30.000,-.

12 Diverse opplysninger

12.1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12.2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12.3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12.4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Endringshistorikk:

Vedtatt på sameiermøte 8. april 2002.

Endret på sameiermøte 22. mars 2010.

Endret på sameiermøte 20. mars 2012.

Endret på sameiermøte 12. mars 2013.

Endret på sameiermøte 14. mars 2019.

Endret på ekstraordinært sameiermøte 15. august 2019. (§2)

Endret på digitalt årsmøte 15-18. mars 2021.

Endret på årsmøte 29. mars 2023. (§2, §4 og §10)

Hensikten med disse husordensreglene er å fremme et godt bomiljø ved å presisere de rettigheter og plikter den enkelte seksjonseier har overfor fellesskapet.

Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og husordensreglene skal til sammen fungere som en helhet. Ved evt. uoverensstemmelse gjelder følgende prioritering:

1. Lov om eierseksjoner
2. Vedtektene
3. Husordensreglene

§ 1: YTRE ORDEN

Stikkveier, og andre fellesarealer som gressplener, lekeplasser, plass rundt søppelbeholdere, etc må holdes ryddige. Sameiets felles hagemøbler kan benyttes av alle, og alle har et ansvar for å ta vare på dem. Alle har et ansvar for at sameiets uteområder har god orden og er trivelige oppholdssteder for både barn og voksne.

Beboere må ikke legge ut eller henge opp mat til fuglene, fordi dette er det samme som å mate rottene i sameiet, og gjør arbeidet med å fjerne rotteplagen vanskeligere.

§ 2: PARKERING

Parkering skal skje i egen garasje, i fellesgarasjen eller på anvist parkeringsplass. Hver seksjon som ikke disponerer egen garasjeplass, har rett til å inngå en avtale om langtidsleie av en parkeringsplass etter anvisning av styret. Ref. vedtektenes § 4.

Sameiet, som består av 64 boligseksjoner, disponerer 13 garasjeplasser i fellesgarasjen, 40 garasjer i rekke og 15 parkeringsplasser ute. I tillegg finnes noen plasser for gjesteparkering og noen parkeringsplasser til fri bruk.

53 seksjoner har tinglyst eksklusiv bruksrett til de 53 garasjeplassene.

De 11 leilighetene som ikke har garasjeplass har rett til å inngå en avtale om langtidsleie og eksklusiv bruksrett i leieperioden til en parkeringsplass ute, som er tilrettelagt for lading av elbil. Denne eksklusive bruksretten blir overført til ny eier ved salg av leiligheten. Ved salg av leiligheten kan selger også inkludere ladeboksen for

lading av elbil i salget. Overføring av ladeboksen til ny eier må meldes til Mer AS for at ny eier skal kunne bruke den. Selve parkeringsplassen selges ikke, men den eksklusive bruksretten og avtalen om langtidsleie med styret overføres automatisk til ny eier.

4 parkeringsplasser kan leies ut til beboere med behov for en ekstra parkeringsplass, av sameiet v/ styret. Det er utarbeidet en egen avtale for dette leieforholdet.

Når det gjelder utleie av de 4 plassene som ikke er tilrettelagt for lading av elbiler stiller alle likt, og plasser tildeles etter en venteliste. Ved overdragelse av en seksjon, går parkeringsplassen tilbake til sameiet.

Det er ikke tillatt å parkere på fellesarealene. Dette av hensyn til fremkommelighet for taxi, utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, innkjøring i fellesgarasjen, barns lek og snømåking om vinteren.

Plassen foran garasjene er fellesareal, og biler skal ikke parkeres her. Dersom en seksjonseier velger å ikke bruke garasjen, er det mulig å parkere bilen langs offentlig vei.

Midlertidige kortere stopp på fellesareal ved oppgangene av rimelig varighet i forbindelse med av og pålessing, er likevel tillatt.

Med unntak av kjøring til og fra garasje og biloppstillingsplass, er unødig kjøring på området ikke tillatt mellom kl. 23:00 og 06:00. Dette forbudet gjelder også taxi. Dette av hensyn til folk som sover med vinduet åpent.

Brudd på disse parkeringsbestemmelser kan medføre borttauing for bileiers regning.

§ 3: RENOVASJONSORDNING

Hoslebygg Boligsameie har beholdere for sortering av søppel iht Bærum Kommunes krav. Avfall legges i dertil merkede søppelbeholdere. Søppel skal være forsvarlig pakket, fortrinnsvis i plastposer som knyttes for, bæres ut og legges i de riktige søppelbeholderne utenfor hver blokk. Beboere plikter å sette seg inn i reglene for avfallssortering i sameiet, som er i tråd med kommunens krav. Avfall sorteres i kategoriene:

- matavfall,
- restavfall
- papp, papir og drikkekartong
- plastemballasje-avfall

Det skal ikke oppbevares brannfarlig materiale i boder eller garasjene pga brannforskrifter.

Tips:

Det er egne poser og egen beholder for matavfall.

Ting som lukter eller avgir fuktighet må emballeres ekstra omhyggelig.

Aviser, blader, papp og kartonger skal legges i beholderen for papir og kartong. Plastposer skal ikke kastes sammen med papir og aviser, selv om man bruker plastposer til oppsamling av aviser og papiravfall i leiligheten. Tøm avisene i beholder for papir og plastposen i beholder for plast.

Pappesker skal presses flate. Ellers fylles beholderne fort opp. Store pappesker etter møbler, flytting, etc, skal kastes i pappcontainer på miljøstasjoner.

Flasker, glass, metall, etc. skal leveres til resirkulering eller mottak på miljøstasjon. Det er containere for dette både på Hosle og på Bekkestua.

Lyspærer og lysstoffrør og mindre elektriske apparater kan leveres i flere butikker. Bl.a. Rema 1000 og Mega på Bekkestua.

Større hvitevarer som komfyr, kjøleskap etc kan leveres gratis hos forhandlere, som f.eks Elkjøp i Sandvika.

Malingrester og annet farlig avfall leveres på mottak for denne type avfall, som finnes på flere bensinstasjoner, men kan også leveres på ISI miljøstasjon, som også tar imot alt annet avfall som ikke er nevnt ovenfor.

§ 4: BRUK AV BALKONGENE

A: Grilling og bruk av åpen flamme på balkongene.

Bruk av åpen ild på balkongene bl.a. til grilling er ikke tillatt. Kun elektrisk grill og gassgrill brukt under oppsyn er tillatt på balkongene av hensyn til brannfaren. Støyende aktivitet som kan være sjenerende for naboene tillates ikke på balkongene.

B: Forbud mot gassledning fra balkong og inn i leiligheten, og bruk av gass inne.

Det er ikke tillatt å føre gassledning fra gassflasker på balkongen og inn i leilighetene og bruke gass til matlaging eller til gasspeis. Det er generelt et forbud mot å bruke gass inne i leilighetene, så lenge sameiet ikke har installert et godkjent fast anlegg for dette med en ekstern større felles gasstank på fellesarealet.

C: Blomsterkasser.

Hver seksjonseier kan fritt, og for egen kostnad, ha blomsterkasser inne på sin egen balkong. Blomsterkasser skal enten stå på gulvet inne på balkongen, henges på innsiden av rekkverket i kroker, som stikkes gjennom den smale åpningen på undersiden av håndløperen, og/eller henges på skilleveggen av betong- og tre mot naboen.

Blomsterkasser skal være tette slik at vann ikke renner ut i bunnen og ned til naboen under.

Det er ikke tillatt:

- å henge blomstekasser på utsiden av rekkverket, fordi erfaring viser at skittent vann og jord faller ned på naboens balkong under.
- å henge blomsterkasser i kroker som henges over det svarte beslaget på toppen av rekkverket, da dette kan ødelegge det svarte belegget på beslaget.
- å feste kroker i de nye fasadeplatene på veggen rundt kjøkkenvindu og balkongdør, da boring i fasadeplatene og festing av kroker kan ødelegge platene, vindtettingen under og murpussen utenpå.

§ 5: RENGJØRING AV TØY, TEPPER O.L.

Tørking av tøy på balkongene er tillatt innenfor rammen av estetiske hensyn. Tøy må ikke luftes eller tørkes på en måte som er til sjanse for andre. Banking eller risting av tepper o.l. på balkong eller fra vindu er ikke tillatt av hensyn til naboene.

§ 6: OPPHOLD PÅ GARASJETAK.

Så vel foreldre som andre må påse at barn ikke leker på garasjetakene, både av hensyn til egen sikkerhet og av hensyn til skader i takpapp, etc.

§ 7: FELLESROM

Med fellesrom mener vi tørkerom, felles oppbevaringsrom, kjellergangen, de små rommene under trappen (de gamle søppelrommene) og trappeoppgangen.

Alle fellesrom skal ryddes etter bruk. Trappeoppganger og felles tørkerom må holdes ryddig og ikke benyttes som lagringssted for personlige eiendeler. Trappevask er inkludert i felleskostnadene. Det skal ikke settes gjenstander i trappeoppgangen som hindrer trappevask eller rømningsveier ved brann.

Ting som oppbevares i fellesrommene skal merkes med navn og tlf.nr. Ved flytting skal alle eiendeler i fellesrommene fjernes. Felles kjellerrom kan anvendes til oppbevaring av sesong-utstyr som sykkel, ski, kjelke, barnevogn, etc.

Alle plasserer ting i fellesrommene på eget ansvar. Alle har et ansvar for å ta hensyn til andres eiendeler, slik at ting ikke ødelegges eller forsvinner.

I vintermånedene må vinduer i trappeoppgangen og kjellervinduene holdes forsvarlig lukket.

Bruk av åpen flamme i kjellerrom, inkludert gassflamme, er ikke tillatt. Dette gjelder også for smøring av ski.

De små rommene under trappen, som ikke lenger er i bruk til søppel, kan nå brukes til lagring av leker, etc som er i daglig bruk. Langtidslagring er ikke tillatt i disse rommene.

§ 8: HUSDYRHOLD

Sameiets regler for dyrehold er:

1. Dyreholdet må ikke medføre sjenanse eller ulemper for øvrige beboere i sameiet.
2. På sameiets fellesområder gjelder båndtvang hele året.
3. Beboer med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.
4. Lekeplasser/sandkasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barns miljø.
5. Dyreeier har ansvar for eventuell skade som dyreholdet måtte forårsake på fellesområder, inne og ute.

§ 9: INDRE ORDEN

Ytterdører og kjellerdører skal holdes låst. Kjellervinduer skal holdes lukket.

Utlufting gjennom entredøren er ikke tillatt.

Reparasjonsarbeider, musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter som kan sjenere naboene, må ikke foregå før kl 07.00 på hverdager (kl 10.00 på lørdag, søndag og på helligdager) eller etter kl. 20.00 på hverdager og kl 17:00 på lørdag, søndag og på helligdager.

Ved oppussing som medfører bråk skal naboer varsles med oppslag i begge oppganger.

§ 10: VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold av leiligheten, for inngangsdøren til leiligheten og for indre vedlikehold av vinduer. Grenseoppgangen mellom sameiets og den enkeltes ansvar er beskrevet i vedtektenes §5.

Det er forbudt å koble kjøkkenventilatorer og elektriske vifter på bad og toalett til felles ventilasjonsanlegg, eller sende utluften fra ventilator gjennom yttervegg.

Kun godkjente standardventiler kan brukes for tilkobling til ventilasjonsanlegg på kjøkken, bad og toalett.

Seksjonseiere med peis har ansvar for selve peisen og tilkobling til pipen inkl spjeld, og må påse at bruken ikke sjenere andre seksjonseiere som er knyttet til pipeløpet.

Dersom vedlikeholdet som hver enkelt sameier er ansvarlig for blir forsømt, kan styret i Hoslebygg Boligsameie få arbeidet utført på seksjonseiers regning. Ref vedtektenes §5.

§ 11: BRUK AV FELLESPANLEGGET FOR TV OG INTERNETT.

Tilkopling til anlegget må kun skje med de kabler og kontakter som er spesifisert og levert av Telenor, slik at de ikke forårsaker forstyrrelser for andre.

Alle som bruker anlegget anbefales å registrere egen «Min side» på <https://www.telenor.no/privat/>.

Utstyret som Telenor har levert i leilighetene er Telenor sin eiendom, og det skal bli stående i leiligheten ved flytting.

Opplysninger om anlegget for TV og Internett kan fås hos styret eller hos Telenor på www.telenor.no, <https://www.telenor.no/privat/internett/borettslag/>, eller tlf 915 09000.

§ 12: KRAV OM GODKJENNING.

Uten skriftlig godkjenning fra styret er det ikke tillatt å endre bygningens eller oppgangens utseende ved å male vinduer eller vegger, eller ved å sette opp plakater, skilt, montere flaggstenger, antenner eller lignende.

Det er ikke tillatt å utføre arbeider på bygningsmassens bærende konstruksjoner, eller bryte gjennom brannskiller, uten skriftlig godkjenning fra styret på forhånd. Ref vedtektenes punkt 5.

§ 13: ERSTATNINGSPLIKT

Seksjonseier er erstatningspliktig overfor Hoslebygg Boligsameie for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, iht alminnelige erstatningsregler.

Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleiere eller andre som er gitt adgang til leiligheten.

**Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse**

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	21	Bnr	194	Fnr	0	Snr	48
Adresse	Revesporet 4 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					
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1963/136	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1964/155	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1981/761	Endring bestående byggverk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2003/1053	Heis/rulletrapp	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2018/31726	Revesporet 4 B - renovering av bad	☒	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

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	21	Bnr:	194	Fnr:		Snr:	48
Adresse:	Revesporet 4A, 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	Tiltak	Dokumenter					
63/136	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
81/761	Balkong	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
22/6671	Boring av energibrønner	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Dråpe Entreprenør AS
Eikenga 25
0579 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
22/6671 - 23/1358/JKN

Dato:
03.01.2023

Adresse - Tiltak: Revesporet 1, 3, 4, 6 - boring av energibrønner
Gnr/Bnr: 21/194
Tiltakshaver: Hoslebygg Boligsameie
Ansvarlig søker: Dråpe Entreprenør AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 22/239860, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Hoslehygg A/S
v/Truls Eidsvold
Boestadvn. 23

0355 OSLO 3

Tømmerm. Tor Fasteng
c/o Ragnar Evensen A/S
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 761-81

Adresse REVESPORET 4

Gar: 21

Bar: 273

Tomt nr:

Ferdighesiktigelse avholdt: 20.11.84

Arbeidets art: BALKONG PÅ BLOKK

Byggherre: Hoslehygg A/S

Anmelder: Ing. Truls Eidsvold

Ansvarshavende: Tømmermester Tor Fasteng

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

Sandvika, 21.11.1984
For bygningsjefen

Steinar Hofseth
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (ifv. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.



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 slutføre 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 194, Seksjonsnr 48	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	514 Hosle sør 14
Veiadresse:	Revesporet 4 A, gatenr 1746	Valgkrets:	6 Hosle
(fra bruksenhet)	1362 Hosle	Kirkesogn:	1060401 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	30.05.1975	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/64
Arealkilde:				Areal felles tomt:	11 508,2 kvm
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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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	3201/21/194	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/21/194/0/1	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/2	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/3	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/4	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/5	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/6	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/7	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/8	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/9	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/10	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/11	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/12	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/13	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/14	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/15	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/16	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/17	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/18	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/19	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/20	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/21	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/22	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/23	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/24	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/25	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/26	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/27	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/28	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/29	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/30	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/31	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/32	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/33	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/34	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/35	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/36	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/37	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/38	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/39	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/40	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/41	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/42	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/43	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/44	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/45	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/46	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/47	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/48	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/49	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/50	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/51	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/52	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/53	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/54	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/55	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/56	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/57	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/58	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/59	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/60	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/61	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/62	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/63	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/64	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/21/194	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/21/194/0/1	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/2	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/3	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/4	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/5	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/6	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/7	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/8	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/9	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/10	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/11	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/12	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/13	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/14	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/15	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/16	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/17	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/18	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/19	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/20	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/21	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/22	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/23	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/24	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/25	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/26	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/27	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/28	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/29	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/30	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/31	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/32	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/33	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/34	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/35	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/36	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/37	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/38	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/39	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/40	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/41	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/42	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/43	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/44	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/45	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/46	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/47	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/48	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/49	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/50	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/51	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/52	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/53	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/54	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/55	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/56	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/57	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/58	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/59	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/60	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/61	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/62	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/63	0,0
			Mottaker	3201/21/194/0/64	0,0

Reseksjonering	Forretning:	04.02.2019	Etablert/Endret	3201/21/194	0,0
	Matrikkelført:	04.02.2019	Etablert/Endret	3201/21/194/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/62	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3201/21/194/0/64	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Revesporet 4 A	H0401	Bolig	104,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 176,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 176,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1965
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	17321927			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			424,0		424,0				
H01	4		438,0		438,0				
H02	4		438,0		438,0				
H03	4		438,0		438,0				
H04	4		438,0		438,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

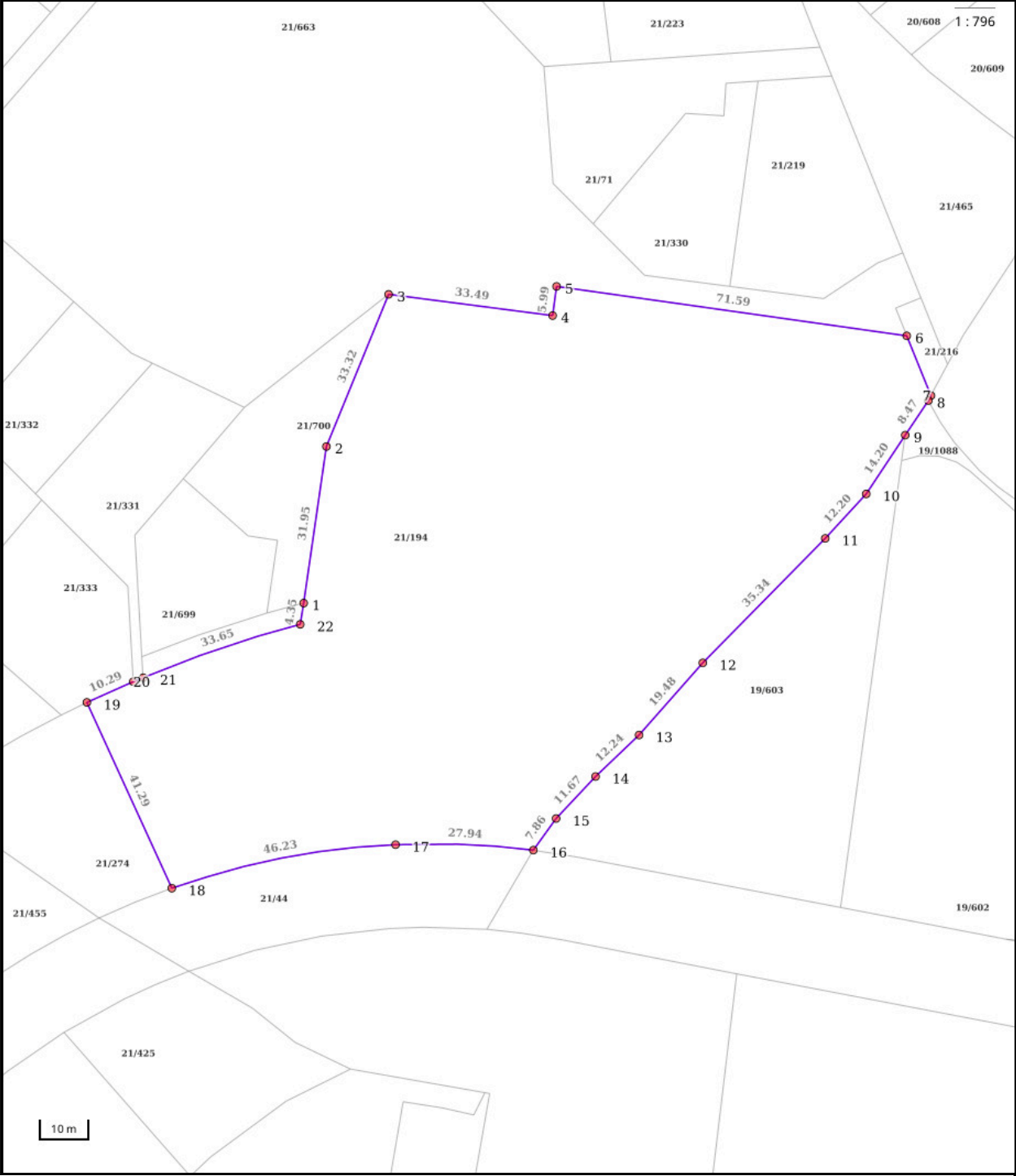
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- 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 fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 11 508,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 543,42	588 655,84	31,95m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 575,32	588 657,56	33,32m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 607,17	588 667,34	33,49m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 605,87	588 700,80	5,99m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 611,86	588 701,04	71,59m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 608,26	588 772,54	12,98m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 596,70	588 778,45	1,13m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 595,66	588 778,02	8,47m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 588,21	588 773,99	14,20m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 575,72	588 767,24	12,20m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 566,03	588 759,82	35,34m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 538,71	588 737,41	19,48m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 523,00	588 725,89	12,24m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 513,77	588 717,85	11,67m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 504,57	588 710,67	7,86m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 497,81	588 706,65	27,94m	Terrengmålt	200	-158,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 644 496,44	588 678,78	46,23m	Terrengmålt	200	-158,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 644 483,57	588 634,54	41,29m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 519,40	588 614,01	10,29m	Terrengmålt	200	249,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 644 524,45	588 622,98	2,13m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 644 525,45	588 624,86	33,65m	Terrengmålt	200	250,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 644 539,08	588 655,60	4,35m	Terrengmålt	200		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.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 15.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	194	Festenr.		Seksjonsnr.	48
Adresse	Revesporet 4A, 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&kommunennummer=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 11 508 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1961032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1961032)
Navn	HOSLE, sydøstre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.08.1962	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8749/1961032.pdf	
Delarealer	Delareal	10 232 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	1 276 m ²
	Formål	Kjørevei



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 15.12.2025

Feiling, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	194	Festenr.		Seksjonsnr.	48
Adresse	Revesporet 4A, 1362 HOSLE								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 15.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	194	Festenr.		Seksjonsnr.	48
Adresse	Revesporet 4A, 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	355 582,53 kr
Feiing	3 237,00 kr
Renovasjon	249 885,60 kr
Vann	287 201,27 kr
Sum	895 906,40 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	256 stk	4845.44	1/4	0 %	310 108,01 kr
Vann etter areal	15%	7294 m2	41.64	1/1	0 %	303 733,09 kr
Avløp etter areal	15%	7294 m2	48.67	1/1	0 %	354 984,39 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	8 stk	129.00	1/1	0 %	1 032,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	15 stk	263.00	1/1	0 %	3 945,00 kr
					Sum	973 802,49 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 15.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	194	Festenr.		Seksjonsnr.	48
Adresse	Revesporet 4A, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Eiendom	3201 21/194		
Utskriftsdato	15.12.2025	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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 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



Bærum kommune

Utskriftsdato: 15.12.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	194	Festenr.		Seksjonsnr.	48
Adresse:	Revesporet 4A, 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: Hoslebygg Boligsameie	☒

Kommentarer

Hoslebygg Boligsameie har utestående på 81 185,23 kr. med forfall 19.12.2025.

FORBEHOLD VED UTOFLERING 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

Plannummer 1961032

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 20.08.1962 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOSLE, SYDØSTRE DEL

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med blå og rød reguleringsgrense.

§ 2

Bygningene 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

Boligstrøkene kan bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen og med det antall etasjer som fremgår av planen etter tegnforklaringen. Villaer skal oppføres i maksimum 2 etasjer og bebygd flate skal ikke være mer enn 13% av tomtens nettoareal.

§ 4

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

§ 5

Blokktomter skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan, som må sendes inn samtidig med byggemeldingen.

§ 6

På gnr.19, bnr.602 kan oppføres forretningsbebyggelse med beboelse i inntil 3 etasjer. - Parsell 312 kan utnyttes til bensinstasjon som vist på planen.

§ 7

Eventuelt gjerde langs gate eller nabogrense skal utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde.

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

oooOOOooo

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 friluftsmål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)	27
34.	Ferdseil (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 miljøkløkt

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 ubebygde 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/høyt 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 næringsseiendom, 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 trafikk sikre 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, nyteknik 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.

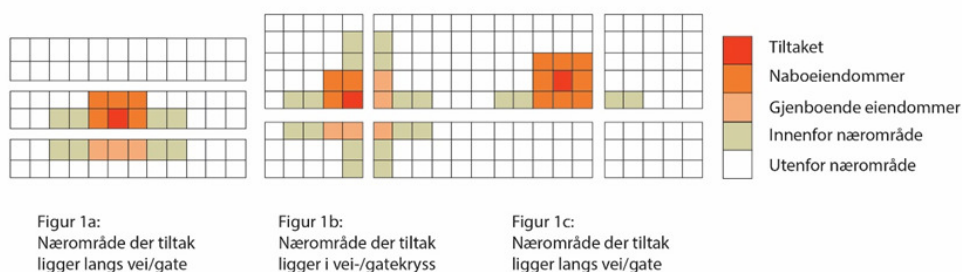
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser 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 begge 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 steds karakteren. 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 25 m² 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) omfordes 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 trafikk sikker adkomst.
 - Arealene ikke være støyuutsatt, 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 gjennomsliktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for friskt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsliktig 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 planter.

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 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 kystsoner

- 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

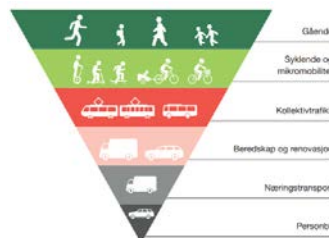
14.2 Kyststi

- 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 biler 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	<u>Leilighet:</u> maks 0,7 <u>Rekkehus:</u> maks. 1 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks 1,1 <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2 <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks. 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2 <u>Rekkehus og ene /tomannsbolig:</u> 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, ekstradelar 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 ledningsnett 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 byggt teknisk 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 (opsamlingsplass, 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 friluftsmål (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 trafikanter 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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 194, Seksjonsnummer 48 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

12.01.2026 kl. 19.37

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

12.01.2026 kl. 19.35

Adresse(r) :

Gateadresse: **Revesporet 4 A**

Gatenr: **1746**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1362 HOSLE**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/994889-1/200 16.08.2021 09:05 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 750 000

Omsetningstype: Fritt salg

HAVRE TORUNN

FØDT: 19.11.1963

ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1962/301802-3/100 31.03.1962 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 21 BNR: 194

1963/300684-1/100 06.02.1963 **ERKLÆRING/AVTALE**

Ang vann og kloakk på bnr 194, parsell 248 CL.I.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 21 BNR: 194

1963/304372-1/100 28.08.1963 **ERKLÆRING/AVTALE**

Ang garasjeplasser som i fellesskap skal disponeres av

leieboerne på parsellnr. 246,248,310,311.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 21 BNR: 194

1963/304636-1/100 11.09.1963 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 21 BNR: 194

1963/305865-1/100 06.11.1963 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Parsell 310, blokk nr 4
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 21 BNR: 194

1964/302034-1/100 22.04.1964 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 21 BNR: 194

1964/304914-1/100 22.09.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om rett for blokk nr 1 på bnr 194, blokk
nr 3 på
bnr 273 og blokk nr 4 på bnr 272 til bruk av
tilfluktsrom
på nærv. eiendom.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 21 BNR: 194

1964/304915-1/100 22.09.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**
Ang bestemmelse om rett for blokk nr 2 på bnr 194,
blokk
nr 3 på bnr 273 og blokk nr 4 på bnr 272 til varmt
vann og
oppvarming for sent.fyr fra nærv. eiendom.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 21 BNR: 194

2024/1948788-1/200 13.09.2024 **PANTEDOKUMENT**
12:12
Beløp: NOK 6 270 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1975/7421-2/100 22.05.1975 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/64
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 064 SEKSJONER

2019/379755-1/200 01.04.2019 **RESEKSJONERING**
21:00
SNR: 48
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/64
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

2020/1498620-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 21 BNR: 194 FNR: 0 SNR: 48

2024/38040-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 21 BNR: 194 FNR: 0 SNR: 48

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602490985
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
987760338	GEODATA	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
981172108	HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE		Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0219	21	194

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjoneringen omfatter fordeling av garasjer i sameiet som er bygget etter seksjonering og tinglysing i 1975. I den forbindelse er også nummereringen av de gamle garasjene, som fremkommer av seksjoneringen i 1975 endret, slik at disse garasjeplassene nå har fått betegnelse tsnr til den seksjonen de hører til.

Det er 17 nye garasjer, som er bygget etter 1975. Seksjon 41 og seksjon 51 har byttet garasjeplass. Seksjon 17 overførte sin garasjeplass til seksjon 21 i 2012, men det ble den gangen ikke foretatt reseksjonering.

Tilleggsareal bygg snr. 41 blir tilleggsareal bygg snr. 51.

Tilleggsareal bygg snr. 51 blir tilleggsareal bygg snr. 41.

Tilleggsareal bygg snr. 17 blir tilleggsareal bygg snr. 21, hvorefter snr. 17 ikke har garasjeplass.

Se for øvrig excelark dokument 4263983, samt tilleggsark: tabell med oversikt og kort forklaring til rubrikk 5.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

Innsenderens underskrift

23-12-2018 *[Handwritten signature: Andreas Tømmervold]*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
--

9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket. <i>VEDLEGG 1.</i> b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal. <i>Ikke relevant.</i> c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenheter og bruken av de enkelte rommene. <i>Ikke relevant.</i> d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler. <i>Ikke relevant.</i> e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. <i>Ingen endring.</i> f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur. <i>Ikke relevant.</i> g) Samtykke fra bank/panthaver. <i>Gjelder kun seksjon 17. REF. VEDLEGG 8</i> h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier. <i>Ikke relevant.</i> i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12. <i>REF. Vedtektenes pkt 8.6-2. Vedlegg 9</i>

10. Innsendte plantegninger ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen
--

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato Se fullstendig liste i eget tilleggsark for pkt nr 11	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato <i>26/11-18</i>	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
-------------------------	--	--------------------

12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato Hosle 26/11-18	Underskrift <i>Sebastian Wagner-Larsen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Sebastian Wagner-Larsen	
Sted og dato Hosle 26/11-18	Underskrift <i>Mette Rød Fredriksen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Mette Rød Fredriksen	
Sted og dato Hosle 26-11-18	Underskrift <i>Andreas Tømmerbakke</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Andreas Tømmerbakke	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato Ikke relevant	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling					
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler					
b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen					

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato	Underskrift	Stempel			
26/11-18	<i>Sebastian Wagner-Larsen</i>	<i>Andreas Tømmerbakke</i>			

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato Hosle 26/11-18	Underskrift <i>Sebastian Wagner-Larsen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Sebastian Wagner-Larsen
Sted og dato Hosle 26/11-18	Underskrift <i>Mette Rød Fredriksen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Mette Rød Fredriksen
Sted og dato Hosle 26-11-18	Underskrift <i>Andreas Tømmerbakke</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Andreas Tømmerbakke

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato Ikke relevant	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 0219	Kommunens navn Bærum	Gårdsnr. 21	Bruksnr. 194	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato 31.01.19	Underskrift <i>Kari Tømmerbakke</i>	Stempel BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 Sandvika			

Dato 26/11-18	Innsenderens underskrift <i>Sebastian Wagner-Larsen</i>	<i>Andreas Tømmerbakke</i>
------------------	--	----------------------------



Rett kopi bekreftes:



4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	1	B
2	B	1	B
3	B	1	B
4	B	1	B
5	B	1	B
7	B	1	B
8	B	1	B
9	B	1	B
10	B	1	B
11	B	1	B
12	B	1	B
13	B	1	B
14	B	1	B
15	B	1	B
16	B	1	B
18	B	1	B
19	B	1	B
20	B	1	B
21	B	1	B
22	B	1	B
24	B	1	B
25	B	1	B
26	B	1	B
27	B	1	B
28	B	1	B
30	B	1	B
31	B	1	B
32	B	1	B
34	B	1	B
35	B	1	B
36	B	1	B
38	B	1	B
41	B	1	B
42	B	1	B
		Nevner = 64	

Dato 26/11 - 18	Innsenderens underskrift <i>Knut Arne Wegner-Lager</i>	<i>Andreas Tømmervik</i>
--------------------	---	--------------------------

Tilleggsark nr 2 for pkt 4.

[illegible]

Dato:	Innsenderens underskrift:
26/11-18	Kjell-Erik Wægerhøy Andreas Tønnebo

Tilleggsark for pkt 3 i skjemaet:

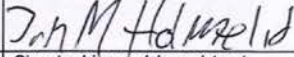
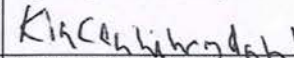
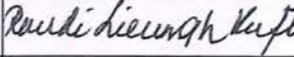
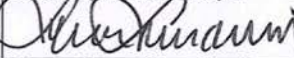
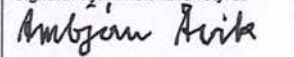
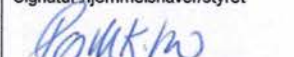
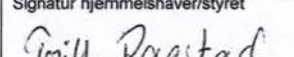
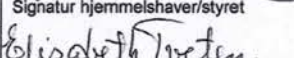
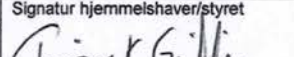
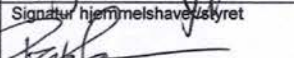
3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	22.09.71 [redacted]	Hanne Waaler Hanne S. Waaler	1/64
3	1306.33 [redacted]	Ruth Lofthus Ruth Lofthus	1/64
4	15.08.55 [redacted]	Bente Pedersen Bente Pedersen	1/64
7	05.04.66 [redacted]	Ole Fredrik Sterner Ole Fredrik Sterner	1/64
8	100353 [redacted]	Erik Mollèn Erik Mollèn	1/64
	280754 [redacted]	Anneken Marte F. Mollèn Anneken Marte F. Mollèn	
13	090526 [redacted]	Sven B. Jacobsen Sven B. Jacobsen	1/64
15	040571 [redacted]	Ann-Kristin Messel Hagen Ann-Kristin Messel Hagen	1/64
17	240369 [redacted]	Gry Frellumstad Gry Frellumstad	1/64
	160673 [redacted]	Morten Frellumstad Morten Frellumstad	
18	251257 [redacted]	Ku Miljonje Tømmerbakke Ku Miljonje Tømmerbakke	1/64
	060148 [redacted]	Andreas Tømmerbakke Andreas Tømmerbakke	
21	180158 [redacted]	Mette Rød Fredriksen METTE RØD FREDRIKSEN	1/64
22	240446 [redacted]	Jorill Eikenes Jorill Eikenes	1/64
24	280432 [redacted]	Inger Waatsveen Inger Waatsveen	1/64
32	011174 [redacted]	Caroline Parsholt C. Parsholt	1/64
34	020987 [redacted]	Jan Morten Holmelid Jan M Holmelid	1/64
	260686 [redacted]	Kia Cecilie Wigdahl Kia Cecilie Wigdahl	

M.F.

3. Hvern eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
36	281032 [REDACTED]	Randi Lieungh Krefting <i>Randi Lieungh Krefting</i>	1/64
41	261255 [REDACTED]	Lena Lundell <i>Lena Lundell</i>	1/64
46	220833 [REDACTED]	Ambjørn Åvik <i>Ambjørn Åvik</i>	1/64
48	121177 [REDACTED]	Torill Kvaale Iversen <i>Torill Kvaale Iversen</i>	1/64
	160180 [REDACTED]	Steinar Stalsberg <i>Steinar Stalsberg</i>	
51	110146 [REDACTED]	Torill Raastad <i>Torill Raastad</i>	1/64
55	121033 [REDACTED]	Signe Elisabeth Tveten <i>Elisabeth Tveten</i>	1/64
57	030382 [REDACTED]	Tonje Korina Griffin <i>Tonje Griffin</i>	1/64
	010178 [REDACTED]	Petter Løssen <i>Petter Løssen</i>	
41	280187 [REDACTED]	Ny eier pr. 30-11-2018 Mikkel Reinert	1/64

TILLEGGSARK FOR PKT 11 - UNDERSKRIFTER

11. Underskrifter			
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
1	Hosle 26-11-2018	Hanne S. Waaler	Hanne Waaler
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
3	Hosle 26-11-2018	Ruth Lofthus	Ruth Lofthus
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
4	Hosle 26-11-2018	Bente Pedersen	Bente Pedersen
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
7	Hosle 26-11-2018	Ole Fredrik Sterner	Ole Fredrik Sterner
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
	Hosle 26-11-2018	Erik Mollèn	Erik Mollèn
8	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
	Hosle 26-11-2018	Anneken Marte F. Mollèn	Anneken Marte F. Mollèn
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
13	Hosle 26-11-2018	Sven B. Jacobsen	Sven B. Jacobsen
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
15	Hosle 26-11-2018	Ann-Kristin Messel Hagen	Ann-Kristin Messel Hagen
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
	Hosle 26-11-2018	Gry Frellumstad	Gry Frellumstad
17	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
	Hosle 26-11-2018	Morten Frellumstad	Morten Frellumstad
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
	Hosle 26-11-2018	Ku Miljonje Tømmerbakke	Ku Miljonje Tømmerbakke
18	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
	Hosle 26-11-2018	Andreas Tømmerbakke	Andreas Tømmerbakke
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
21	Hosle 26-11-2018	Mette Rød Fredriksen	Mette Rød Fredriksen
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
22	Hosle 26-11-2018	Jorill Eikenes	Jorill Eikenes
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
24	Hosle 26-11-2018	Inger Waatsveen	Inger Waatsveen
Seksjons-nummer	Sted og dato	Signatur hjemmelshaver/styret	Gjenta med blokkbokstaver
32	Hosle 26-11-2018	Caroline Parsholt	Caroline Parsholt

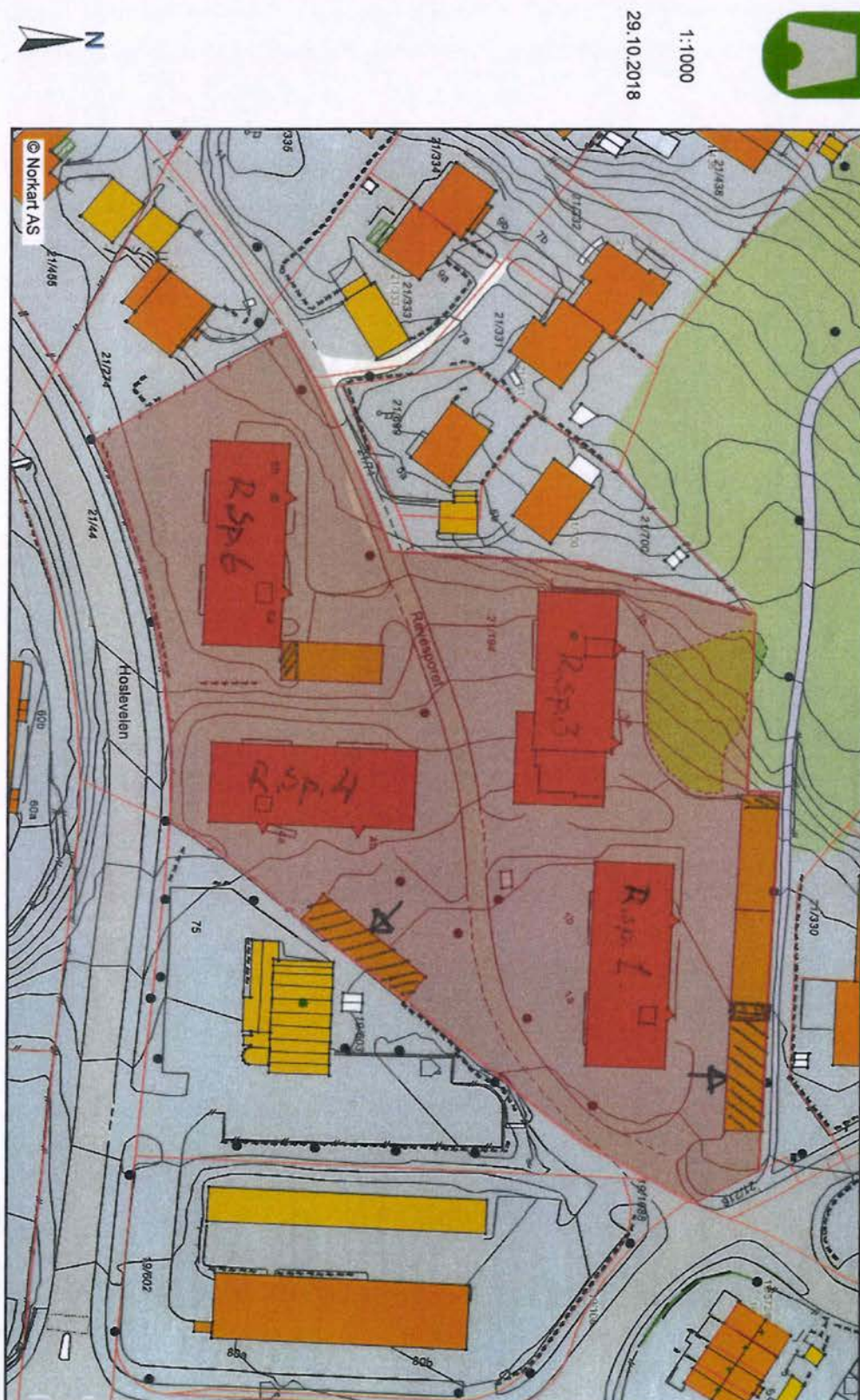
11. Underskrifter			
Seksjons-nummer 34	Sted og dato Hosle 26-11-2018	Signatur hjemmelshaver/styret 	Gjenta med blokkbokstaver Jan Morten Holmelid
	Sted og dato Hosle 26-11-2018	Signatur hjemmelshaver/styret 	Gjenta med blokkbokstaver Kia Cecilie Wigdahl
Seksjons-nummer 36	Sted og dato Hosle 26-11-2018	Signatur hjemmelshaver/styret 	Gjenta med blokkbokstaver Randi Lieungh Krefting
Seksjons-nummer 41	Sted og dato Hosle 26-11-2018	Signatur hjemmelshaver/styret 	Gjenta med blokkbokstaver Lena Lundell
Seksjons-nummer 46	Sted og dato Hosle 26-11-2018	Signatur hjemmelshaver/styret 	Gjenta med blokkbokstaver Ambjørn Åvik
Seksjons-nummer 48	Sted og dato Hosle 26-11-2018	Signatur hjemmelshaver/styret 	Gjenta med blokkbokstaver Torill Kvaale Iversen
	Sted og dato Hosle 26-11-2018	Signatur hjemmelshaver/styret 	Gjenta med blokkbokstaver Steinar Stalsberg
Seksjons-nummer 51	Sted og dato Hosle 26-11-2018	Signatur hjemmelshaver/styret 	Gjenta med blokkbokstaver Torill Raastad
Seksjons-nummer 55	Sted og dato Hosle 26-11-2018	Signatur hjemmelshaver/styret 	Gjenta med blokkbokstaver Signe Elisabeth Tveten
Seksjons-nummer 57	Sted og dato Hosle 26-11-2018	Signatur hjemmelshaver/styret 	Gjenta med blokkbokstaver Tonje Korina Griffin
	Sted og dato Hosle 26-11-2018	Signatur hjemmelshaver/styret 	Gjenta med blokkbokstaver Petter Ianssen
Seksjon-nr 41	Sted og dato 20.12.2018 Hosle	 NY EIER PR 30-11-18	MIKKEL REINERT

VEDLEGG TIL RUBRIKK 5. KORT FORKLARING.

Seksjon nr	Garasje plass nr iht tinglysing i 1975	Hadde ikke plass ved tinglysing i 1975	Ny nummerering på gammel plass. (tsnr)	Ny garasjeplass, bygget etter 1975. (tsnr)	Seksjoner uten garasjeplass, som parkerer ute	Kommentar
1		x		tsnr 1		
2	28		tsnr 2			
3		x		tsnr 3		
4		x		tsnr 4		
5	14		tsnr 5			
6		x			x	
7		x		tsnr 7		
8		x		tsnr 8		
9	25		tsnr 9			
10	13		tsnr 10			
11	32		tsnr 11			
12	34		tsnr 12			
13		x		tsnr 13		
14	33		tsnr 14			
15		x		tsnr 15		
16	12		tsnr 16			
17	23				x	Garasje overført til snr 21 i 2012. Snr 17 har ikke garasje i dag.
18		x		tsnr 18		
19	27		tsnr 19			
20	6		tsnr 20			
21		x	tsnr 21			Garasje overført fra snr 17 i 2012. Snr 21 har i dag garasje tsnr 21.
22		x		tsnr 22		
23		x			x	
24		x		tsnr 24		
25	17		tsnr 25			
26	18		tsnr 26			
27	22		tsnr 27			
28	20		tsnr 28			
29		x			x	
30	21		tsnr 30			
31	19		tsnr 31			
32		x		tsnr 32		
33		x			x	
34		x		tsnr 34		
35	15		tsnr 35			

VEDLEGG TIL RUBRIKK 5. KORT FORKLARING.

Seksjon nr	Garasje plass nr iht tinglysing i 1975	Hadde ikke plass ved tinglysing i 1975	Ny nummerering på gammel plass. (tsnr)	Ny garasjeplass, bygget etter 1975. (tsnr)	Seksjoner uten garasjeplass, som parkerer ute	Kommentar
36		x		tsnr 36		
37		x			x	
38	8		tsnr 38			
39		x			x	
40		x			x	
41	1		tsnr 41			
42	3		tsnr 42			
43	35		tsnr 43			
44	7		tsnr 44			
45	4		tsnr 45			
46		x		tsnr 46		
47		x			x	
48		x		tsnr 48		
49	11		tsnr 49			
50	2		tsnr 50			
51	16		tsnr 51			
52		x			x	
53	36		tsnr 53			
54	10		tsnr 54			
55		x		tsnr 55		
56		x			x	
57		x		tsnr 57		
58	5		tsnr 58			
59	9		tsnr 59			
60	31		tsnr 60			
61	30		tsnr 61			
62	24		tsnr 62			
63	26		tsnr 63			
64	29		tsnr 64			
Antall seksjoner	36	28	36	17	11	



Dok 4256018

VEDLEGG 1

GARASJEPLAN FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMMEIE 2018. OVERSIKT OVER GARASJER.

Dok 4256019

VEDLEGG 2.
02-11-2018

Antall garasjeplasser:
Garasje: 8 plasser, ref 1975
Garasje: 8 plasser, ref 1975
Garasje: 8 plasser
Garasje: 9 plasser
Garasje: 7 plasser, ref 1975
Fellesgarasjen: 13 plasser, ref 1975
Totalt antall garasjeplasser: 53



Dok 4256020

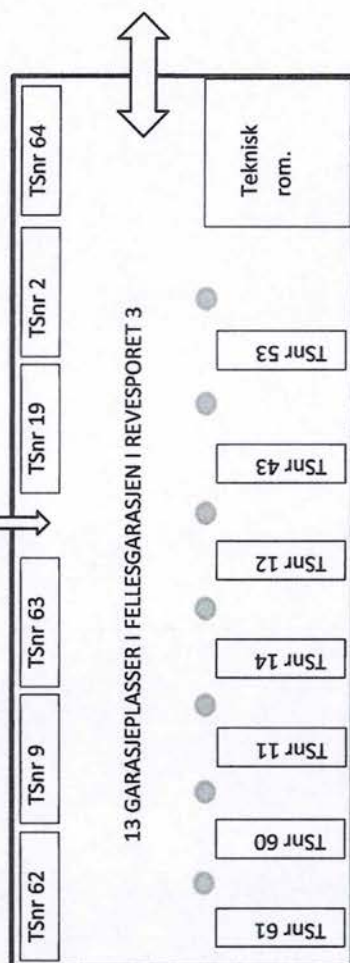
GARASJEPLAN FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE 2018. OVERSIKT OVER GARASJER.

02-11-2018

TSnr 51
TSnr 50
TSnr 42
TSnr 45
TSnr 58
TSnr 20
TSnr 44
TSnr 38
TSnr 59
TSnr 54
TSnr 49
TSnr 16
TSnr 10
TSnr 5
TSnr 35
TSnr 41
TSnr 15
TSnr 1
TSnr 13
TSnr 7
TSnr 3
TSnr 57
TSnr 32
TSnr 48

24 GARASJER FORAN REVESPORET 1

Oversikt over alle garasjer og
garasjeplaner med TSnr.



TSnr 25
TSnr 26
TSnr 31
TSnr 28
TSnr 30
TSnr 27
TSnr 21

7 GARASJER FORAN REVESPORET 6

TSnr 55
TSnr 8
TSnr 34
TSnr 24
TSnr 46
TSnr 18
TSnr 22
TSnr 36
TSnr 4

9 GARASJER FORAN REVESPORET 4

L01C. 4256 023

VEDLEGG 3

LISTE OVER GARASJER I HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE 2018.

Liste over nummereringen på de 17 garasjene som er bygget etter 1975, både eksisterende nr og nye TSnr fra 2018, og hvor bruksretten skal tinglyses nå.

Seksjon nr	Adresse i Revesporet	H-nr	Garasje-nr iht sameiets nummerering i dag	TSnr Nytt nr på alle garasjer for å knytte dem som tilleggsareal til seksjonen.
1	Revesporet 1 A	H0101	C18	TSnr1
3	Revesporet 1 B	H0101	C21	TSnr3
4	Revesporet 1 B	H0102	D9	TSnr4
7	Revesporet 1 B	H0201	C20	TSnr7
8	Revesporet 1 B	H0202	D2	TSnr8
13	Revesporet 1 A	H0401	C19	TSnr13
15	Revesporet 1 B	H0401	C17	TSnr15
18	Revesporet 6 A	H0102	D6	TSnr18
22	Revesporet 6 A	H0202	D7	TSnr22
24	Revesporet 6 B	H0202	D4	TSnr24
32	Revesporet 6 B	H0402	C23	TSnr32
34	Revesporet 4 B	H0101	D3	TSnr34
36	Revesporet 4 A	H0101	D8	TSnr36
46	Revesporet 4 B	H0401	D5	TSnr46
48	Revesporet 4 A	H0401	C24	TSnr48
55	Revesporet 3 A	H0202	D1	TSnr55
57	Revesporet 3 B	H0202	C22	TSnr57

LISTE OVER GARASJER I HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE 2018.

Liste over de 36 garasjene i seksjoneringsdokumentet fra 1975, de to endringene som er gjennomført, nummereringen fra 1975 og sammenhengen med TSnr fra 2018:

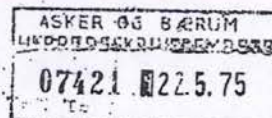
Seksjon nr	Adresse i Revesporet	H-nr	Garasje-nr iht tinglysing i 1975 (G-nr)	Garasje-nr iht sameiets nummerering i dag	TSnr / Nytt nr på alle garasjer for å knytte dem som tilleggsareal til seksjonen.
2	Revesporet 1 A	H0102	28	F5	TSnr2
5	Revesporet 1 A	H0201	14	B14	TSnr5
9	Revesporet 1 A	H0301	25	F2	TSnr9
10	Revesporet 1 A	H0302	13	B13	TSnr10
11	Revesporet 1 B	H0301	32	F9	TSnr11
12	Revesporet 1 B	H0302	34	F11	TSnr12
14	Revesporet 1 A	H0402	33	F10	TSnr14
16	Revesporet 1 B	H0402	12	B12	TSnr16
19	Revesporet 6 B	H0101	27	F4	TSnr19
20	Revesporet 6 B	H0102	6	A6	TSnr20
21	Revesporet 6 A	H0201	23	E7	TSnr21
25	Revesporet 6 A	H0301	17	E1	TSnr25
26	Revesporet 6 A	H0302	18	E2	TSnr26
27	Revesporet 6 B	H0301	22	E6	TSnr27
28	Revesporet 6 B	H0302	20	E4	TSnr28
30	Revesporet 6 A	H0402	21	E5	TSnr30
31	Revesporet 6 B	H0401	19	E3	TSnr31
35	Revesporet 4 A	H0102	15	B15	TSnr35
38	Revesporet 4 B	H0201	8	A8	TSnr38
41	Revesporet 4 B	H0302	1	A1	TSnr41 FØR ENDRING
42	Revesporet 4 B	H0301	3	A3	TSnr42
43	Revesporet 4 A	H0302	35	F12	TSnr43
44	Revesporet 4 A	H0301	7	A7	TSnr44
45	Revesporet 4 B	H0402	4	A4	TSnr45
49	Revesporet 3 A	U0101	11	B11	TSnr49
50	Revesporet 3 A	H0101	2	A2	TSnr50
51	Revesporet 3 A	H0102	16	B16	TSnr51 FØR ENDRING
53	Revesporet 3 B	H0102	36	F13	TSnr53
54	Revesporet 3 A	H0201	10	B10	TSnr54
58	Revesporet 3 A	H0301	5	A5	TSnr58
59	Revesporet 3 A	H0302	9	B9	TSnr59
60	Revesporet 3 B	H0301	31	F8	TSnr60
61	Revesporet 3 B	H0302	30	F7	TSnr61
62	Revesporet 3 A	H0401	24	F1	TSnr62
63	Revesporet 3 B	H0401	26	F3	TSnr63
64	Revesporet 3 B	H0402	29	F6	TSnr64

Det er to endringer i denne listen i forhold til tinglysing i 1975, som nå skal tinglyses:

- Ang. garasje nr 23: Overføres fra seksjon 17 til seksjon 21. Se vedlegg 7.
- Ang. seksjon 41 og seksjon 51: Disse seksjonene bytter garasje. Se vedlegg 6.

Dok 4256 024

VEDLEGG 1



Begjæring

til

Herredsskriveren i Asker og Bærum.

Om oppdeling av eiendommene

Revesporet 1, gr.nr. 21, br.nr. 194,

Revesporet 6, gr.nr. 21, br.nr. 272,

Revesporet 4, gr.nr. 21, br.nr. 273,

Revesporet 3, gr.nr. 21, br.nr. 337,

alle tilhørende A/S Hoslebygg på festet grunn i Bærum.

1. På eiendommen Revesporet 1, gr.nr. 21, br.nr. 194, er det oppført 1 boligblokk, inneholdende 16 leiligheter på 4 rom og kjøkken samt bodar og et felles fyringsanlegg for de 4 blokker i kjelleretasjen, samt et garasjebygg.

På eiendommen Revesporet 6, gr.nr. 21, br.nr. 272, er det oppført en boligblokk med 16 leiligheter på 4 rom og kjøkken samt en kjelleretasje med bodar etc., og et garasjebygg.

På eiendommen Revesporet 4, gr.nr. 21, br.nr. 273, er det oppført en boligblokk, inneholdende 16 leiligheter på 4 rom og kjøkken, samt en kjelleretasje med bodar etc.

På eiendommen Revesporet 3, gr.nr. 21, br.nr. 337, er det oppført 1 boligblokk, inneholdende 16 leiligheter på 4 rom og kjøkken, en underetasje med bodar, samt et garasjeanlegg med felles tilfluktsrom for Revesporet 1, 3, 4 og 6.

Samtlige leiligheter har innlagt sentralvarme, elektrisk lys, kjøkken med innlagt vann og avløp, w.c. og bad.

2. Jeg begjærer herved de 4 eiendommene oppdelt i 64 eierseksjoner. Hver eierseksjon består av en ideel 1/64 av det totale sameie. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, samt andre rom, herunder garasje som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Videre hører det til hver seksjon

Reit kopi beviset



- 2 -

med disposisjonsrett over en ideell 1/16 til de rom som er merket med betegnelsen Fellesrom. De rom som på etasjeplanen er merket Fellesrom, disponeres av de 64 leilighetene i fellesskap. Festeretten deles med en ideell 1/64 på hver. Vedlagte tegninger viser eierseksjonene med omtalte birom.

3. Hver sameier plikter å være medlem av Hoslebygg Boligsameie, samt å rette seg etter de vedtekter som er vedtatt for dette, herunder de bestemmelser som gjelder for innfrielse og opptak av lån på sameieseksjonene, samt rett for sameiet eller for den dette bemyndiger, til å motta forkynnelser og stevninger i de lånesaker som gjelder lån opptatt gjennom A/S Hoslebygg for alle eierseksjonene etter domstollovens prgf. 191-193.
4. Som sikkerhet for riktig betaling av husleie (drifts- og kostnader, festeavgift, avdrag og renter) skal Hoslebygg Boligsameie til enhver tid ha pantesikkerhet for kr. 20.000,- - kronertyvetusen 00/00 - i hver enkelte leilighet. Denne pantesikkerhet skal ha prioritet etter kr. 80.000,- - kroneråttitusen 00/00 - uten opptrinnsrett. Hoslebygg Boligsameie har dog fullmakt fra generalforsamlingen til når som helst å la tinglyse en erklæring på samtlige leiligheter om at pantesikkerheten skal vike for inntil kr. 150.000,- - kronerettihundreogfemtitten 00/00 - uten opptrinnsrett, dersom styret selv finner dette forsvarlig. Sameiet skal ha rett til i sine vedtekter å overføre denne pantesikkerhet, samt fullmakten til å vike prioritet, til et eventuelt annet felles styrings- og administrasjonsorgan som måtte bli opprettholdt for de 4 eiendommene som eies av Hoslebygg Boligsameie.
5. Sameierandelen kan bare overdras sammen med den til andelen knyttede eksklusive disposisjonsrett til leilighet m.v. i følge fordelingslisten. Salg, bortleie eller lengre tids bortlån til andre må godkjennes av sameiet - eller den sameiet bemyndiger. Nærmere bestemmelser om dette inntas i vedtektene.

- 3 -

Fordelingsliste:

<u>Seksjon nr.</u>	<u>Leil. nr.</u>	<u>Revesp.</u>	<u>Kjellerbod nr.</u>	<u>Garasje nr.</u>
1	110	1	1	-
2	111	1	2	28
3	112	1	3	-
4	113	1	4	-
5	120	1	5	14
6	121	1	6	-
7	122	1	7	-
8	123	1	8	-
9	130	1	9	25
10	131	1	10	13
11	132	1	11	32
12	133	1	12	34
13	140	1	13	-
14	141	1	14	33
15	142	1	15	-
16	143	1	16	12
17	410	6	17	23
18	411	6	18	-
19	412	6	19	27
20	413	6	20	6
21	420	6	21	-
22	421	6	22	-
23	422	6	23	-
24	423	6	24	-
25	430	6	25	17
26	431	6	26	18
27	432	6	27	22
28	433	6	28	20
29	440	6	29	-
30	441	6	30	21
31	442	6	31	19
32	443	6	32	-
33	313	4	33	-
34	312	4	34	-
35	311	4	35	15
36	310	4	36	-
37	323	4	37	-
38	322	4	38	8

Fordelingsliste forbs.

Seksjon nr. Teil.nr. Revesp. Kjellerbod nr. Garasje nr.

39	321	4	39	
40	320	4	40	
41	333	4	41	1
42	332	4	42	3
43	331	4	43	35
44	330	4	44	7
45	343	4	45	4
46	342	4	46	
47	341	4	47	
48	340	4	48	
49	200	3	49	11
50	210	3	50	2
51	211	3	51	16
52	212	3	52	
53	213	3	53	36
54	220	3	54	10
55	221	3	55	
56	222	3	56	
57	223	3	57	
58	230	3	58	5
59	231	3	59	9
60	232	3	60	31
61	233	3	61	30
62	240	3	62	24
63	241	3	63	26
64	242	3	64	29

Oslo, den 14. mars 1975

A/S Hoslebygg

Knut Bergwik-Larsen
Knut Bergwik-Larsen

Inger Knuds
Inger Knuds

**NB! GARASJENUMMERENE REFERERER SEG IKKE
TIL LEILIGHETSNUMRENE**

G1- G16

nrG1	nrG2	nrG3	nrG4	nrG5	nrG6	nrG7	nrG8	nrG9	nr10	nr11	nr12	nr13	nr14	nr15	nr16
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

GARASJEANLEGG VED
REVESPORET 1 GNR21 BNR 194

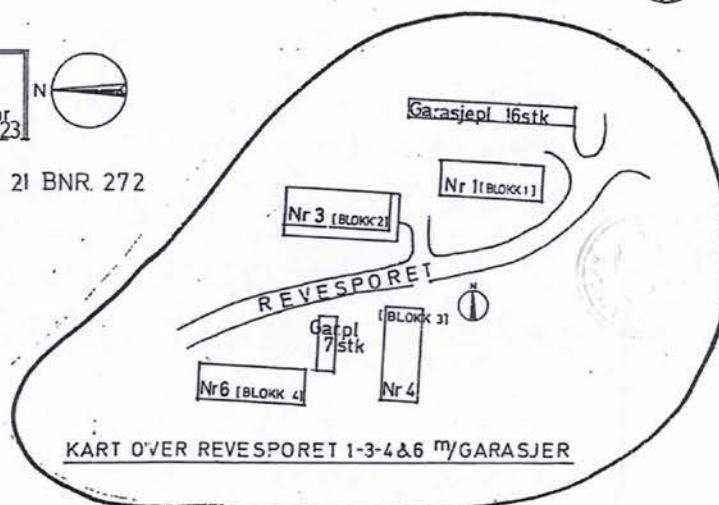


G17-G 23

nr17	nr18	nr19	nr20	nr21	nr22	nr23
------	------	------	------	------	------	------



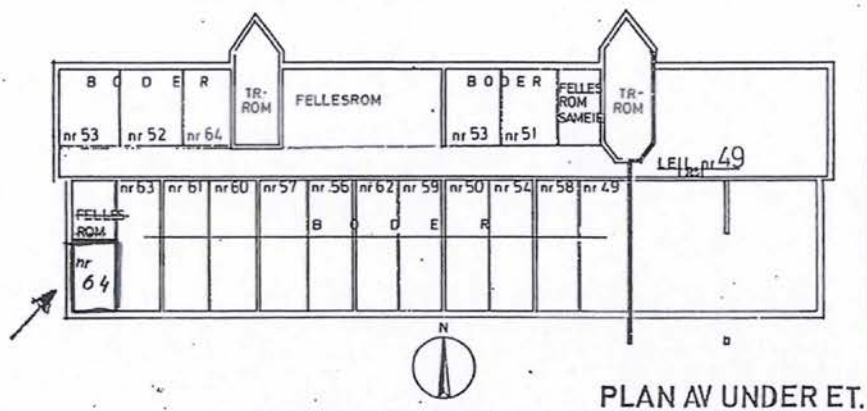
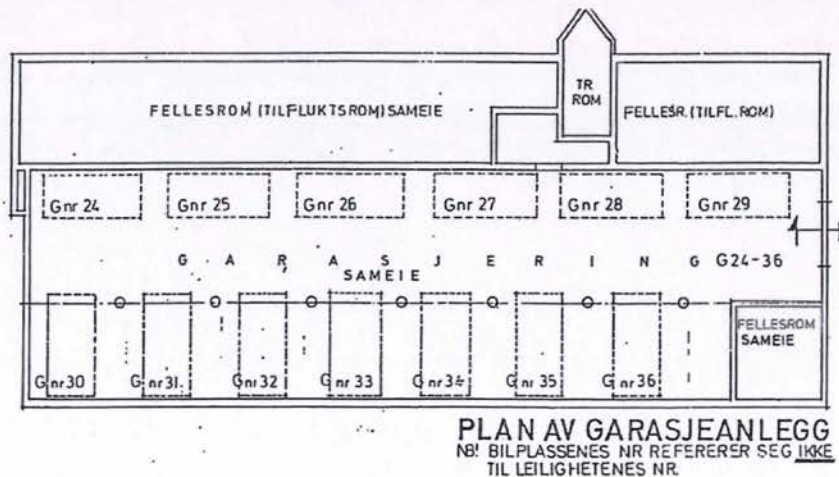
GARASJEANLEGG VED
REVESPORET 6 GNR 21 BNR. 272



KART OVER REVESPORET 1-3-4 & 6 m/GARASJER

AD REVESPORET NR. 1-3-4 og 6

*For F&S Høle bygg
K. Jensen*



BLOKK 2 REVESTORDET NR. 3: Gnr 21, Bnr 337

Styret i A/S Hoslebygg
c/o Disponent Erik Chr. Melbye
Revesporet 6
1347 HOSLE



Hosle, 9. mai 1977

Herredskriveren i Aker og Bærum
Tinghuset

1300 SANDVIKA

G.NR. 21, B.NR. 337, REVESPORET 3. KORREKSJON.

Ved overgang til selveierleiligheter i mai 1975 ble det sammen med oppdelingsbegjæringen oversendt tegninger av de enkelte blokkers etasjer.

Etter beslutning på generalforsamling i A/S Hoslebygg 16.3.1977 er Styret overlatt å gjennomføre en mindre korreksjon. Dette gjelder blokk 2, Revesporet 3. Plan av underetasje.

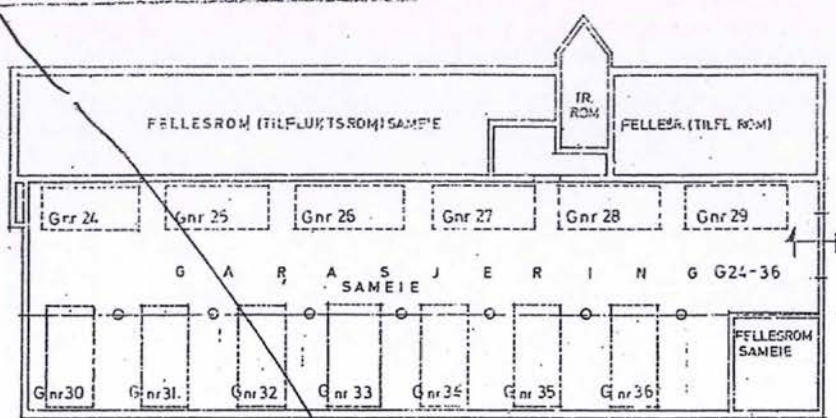
På den tidligere innsendte plan er rommet nederst og lengst til venstre på tegningen betegnet "Fellesrom". I virkeligheten har dette rom i en årrekke vært delt. Den øverste del er fellesrom, og den nederste del kjellerbod tilhørende seksjon 64, (leilighet nr. 242 tilhørende Evy Nansen Owe og Christofer Owe).

.//. En har vedlagt i to eksemplarer en ny plantegning som er korrigerert overenstemmende, og ber om at denne erstatter den tidligere oversendte.

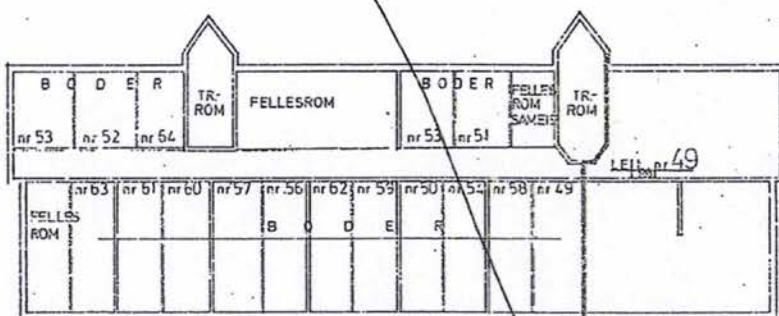
Styret i A/S Hoslebygg

164 Lofftun Anne-Solveig Jansen
O. R. Ryntun

Erik Chr. Melbye
Erik Chr. Melbye
formann



PLAN AV GARASJEANLEGG
NB! BILPlassenES NR REFERERER SEG IKKE
TIL LEILIGHETENES NR.

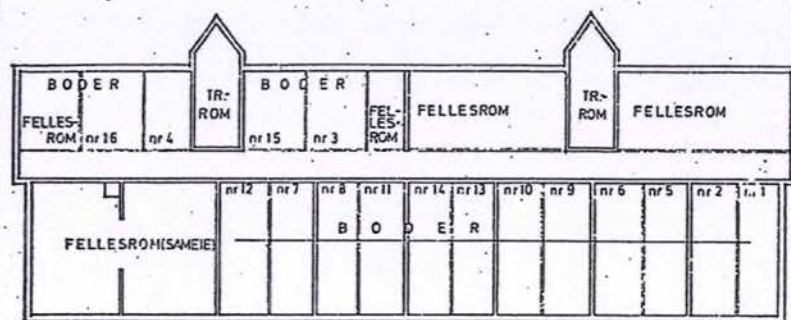


PLAN AV UNDER ET.

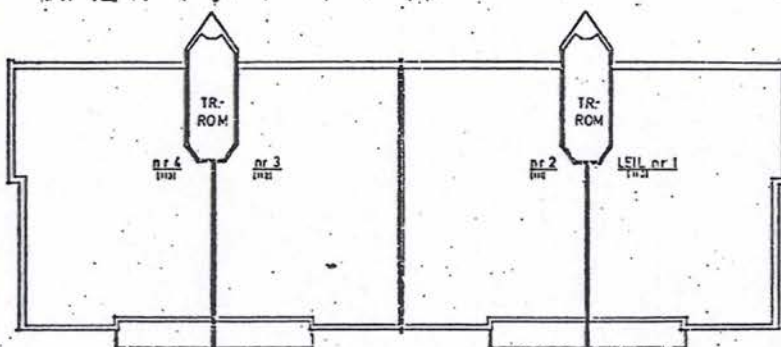
BLOKK 2 REVESPORT NR. 3: Gnr 21, Bnr 337

*denne side
utgaa
se rettning fra
+ my planlegging
dato 48-9784.*

*Fri Hls Hslebyen
K. J. J. J.*



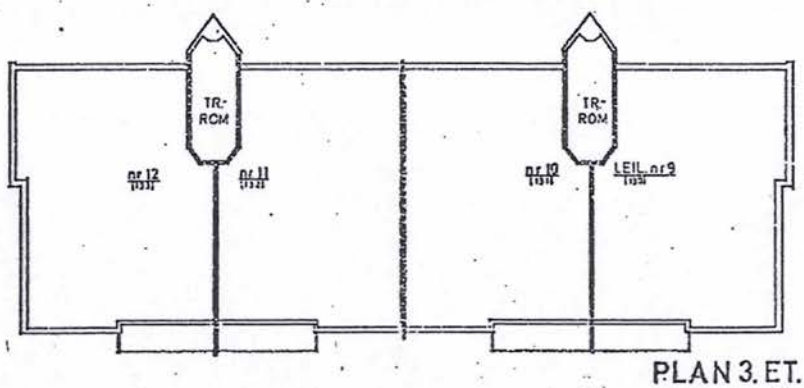
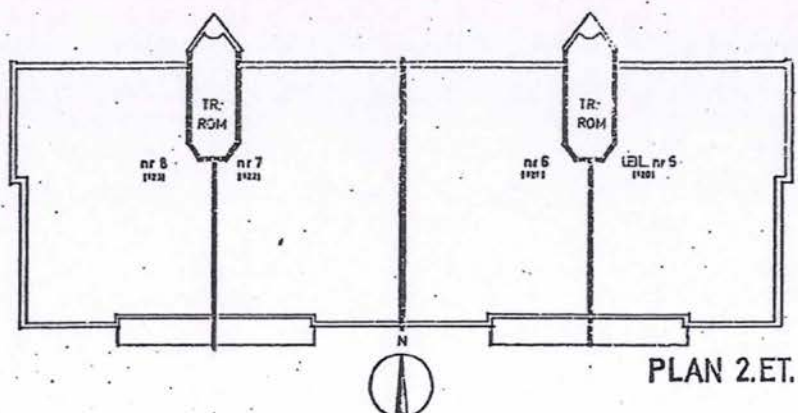
KJELLERPLAN



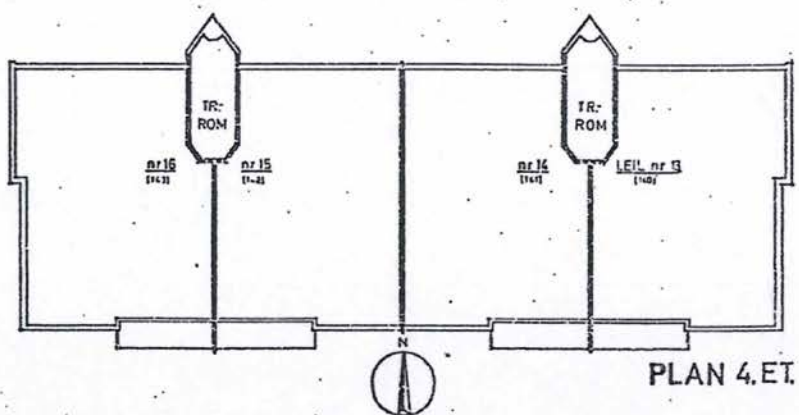
PLAN 1.ET.

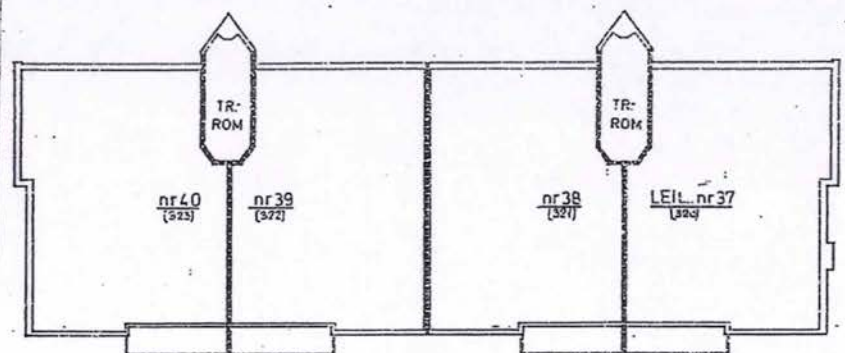
BLOKK 1 REVESSPORETT NR. 1 : Gnr 21, Bnr 194

Fra H. H. H. H. H.
K. J. J.

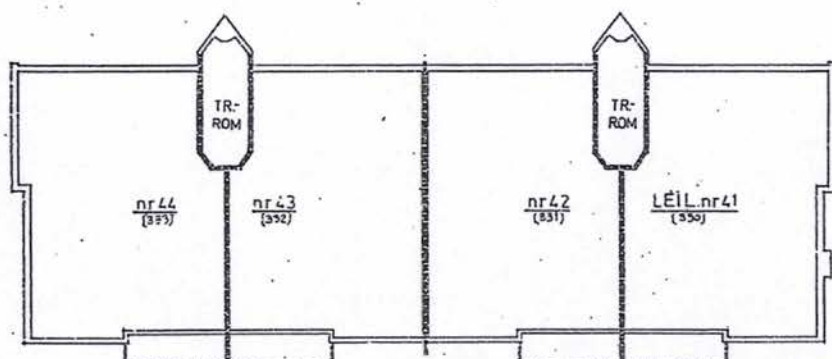


BLOKK 1 REVESPØRET NR. 1: Gnr 21 Bnr 194



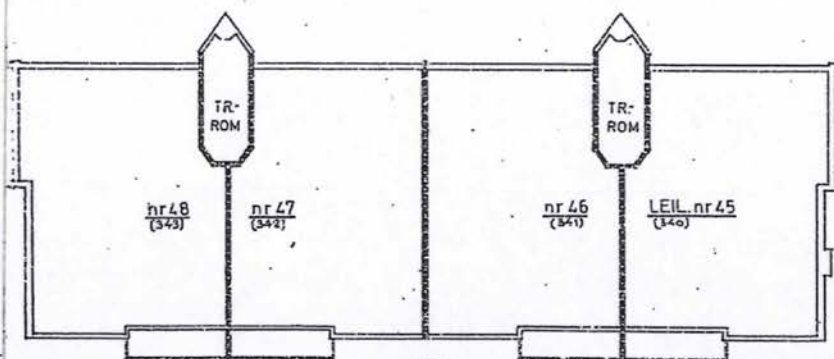


PLAN 2.ET.

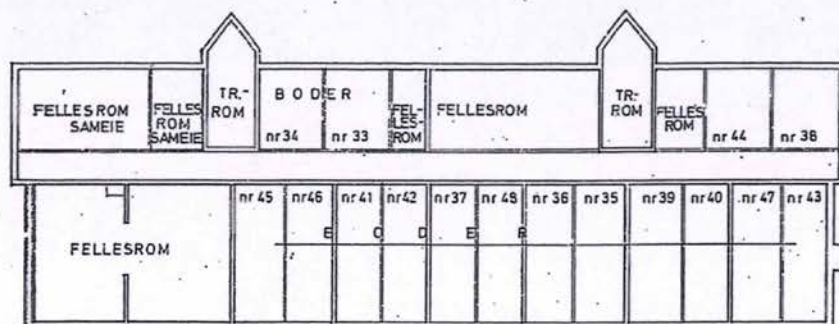


PLAN 3.ET.

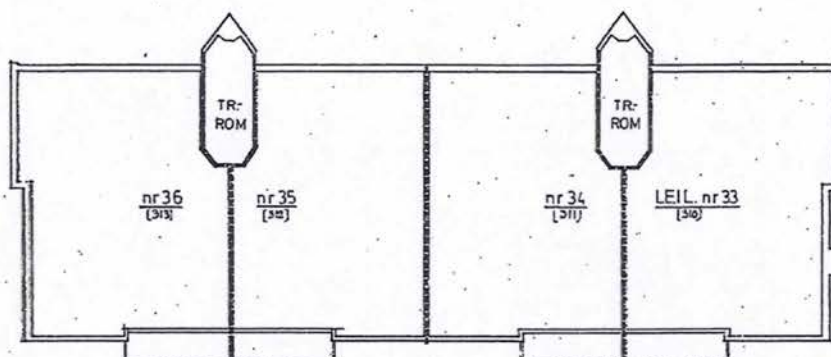
BLOKK 3 REVESPØRET NR. 4 Gnr 21 Bnr 273



PLAN 4.ET.



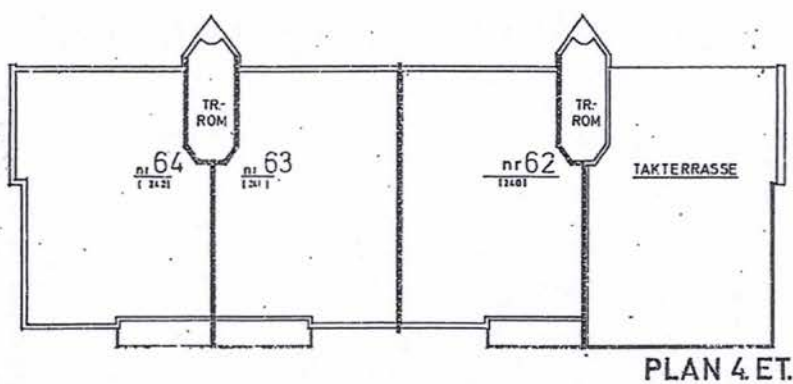
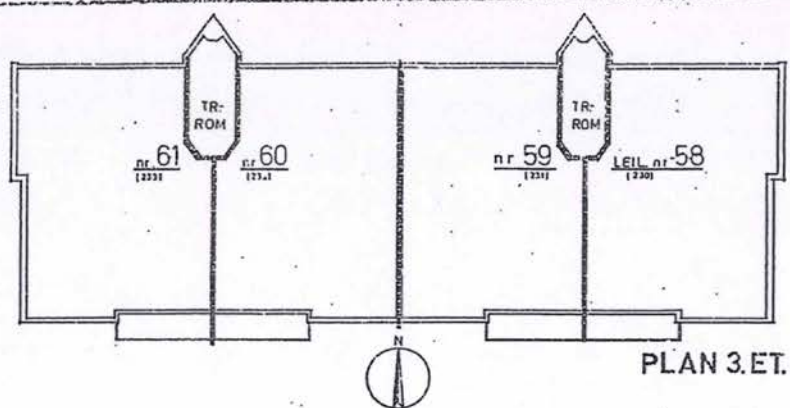
PLAN: KJELLER



PLAN 1.ET.

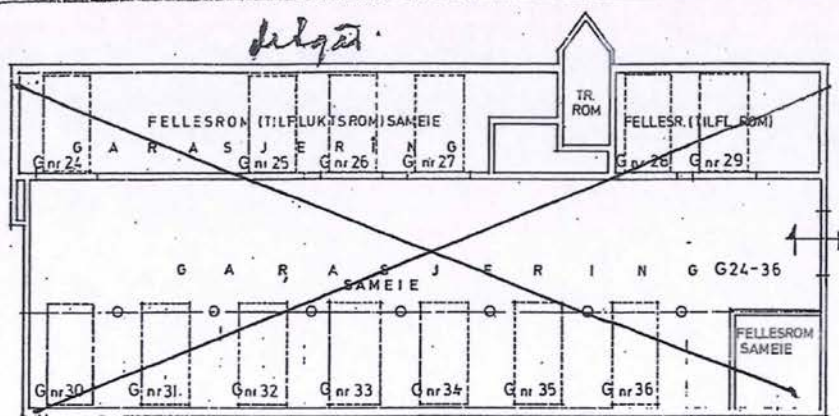
IBLONK 3 REVEESPORRET NR. 4 Gnr 21 Bnr 273

For Mr. Wood begins
H. Jewell.

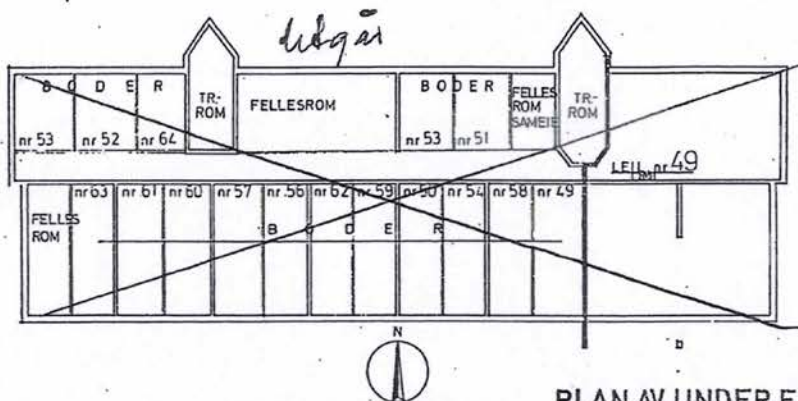


BLOKK 2 REVESPØRET NR. 3 Gnr.21 Bnr 337

Fr. Ark. Høe brygg
K. Juvet.

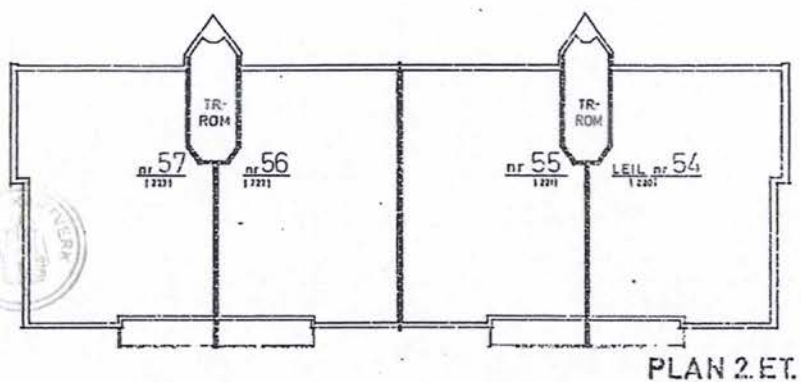
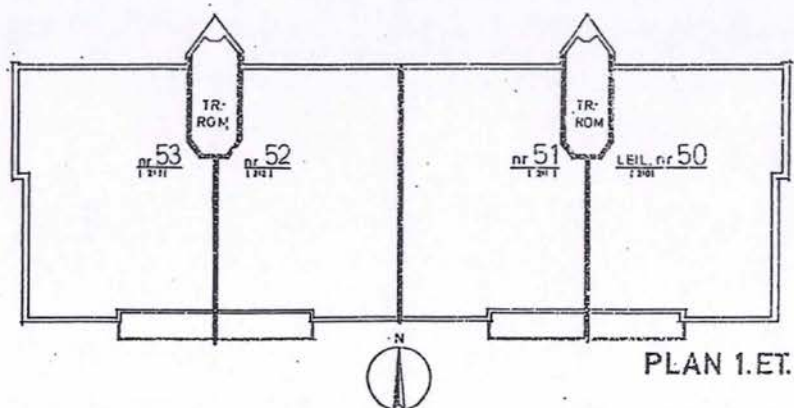


PLAN AV GARASJEANLEGG
NB! BILPLASSENES NR REFERERER SEG IKKE
TIL LEILIGHETENES NR.



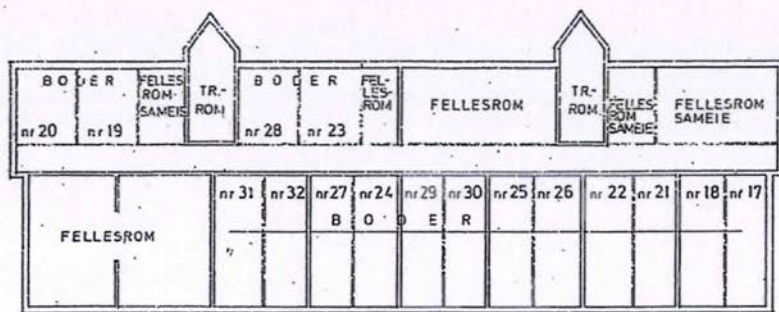
PLAN AV UNDER ET.

BLOKK 2 REVESTORRET NR. 3: Gnr 21, Bnr 337

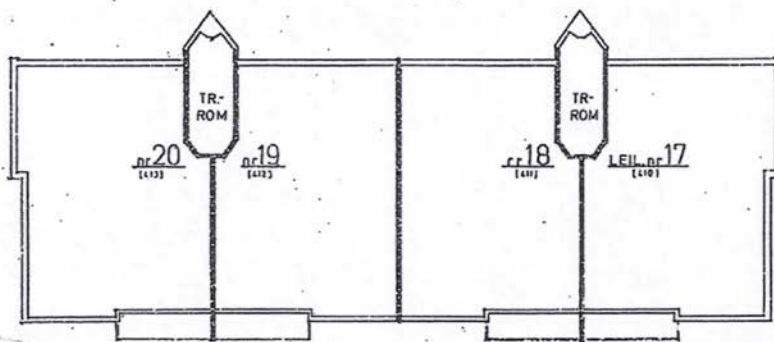


BLOKK 2 REVESPORT NR. 2: Gnr 21, Bnr 337

*For F/S Kilde bygg
K. Juvås.*



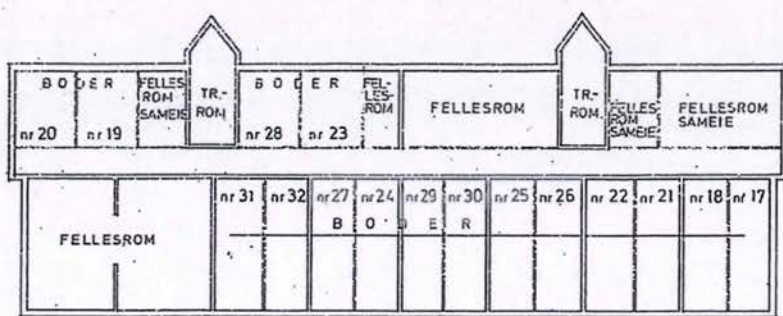
KJELLERPLAN



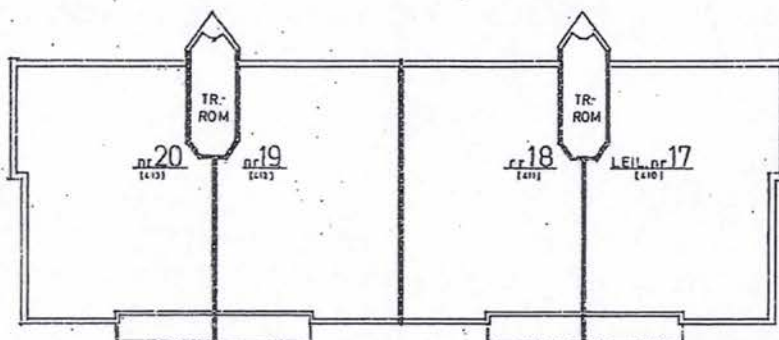
PLAN 1. ET.

BLOKK 4 REVESPØRET NR. 6: Gnr 21, Bnr 272

For Hls Hørlebygg
K. J. J. J.



KJELLERPLAN



PLAN 1. ET.

BLOKK 4 REVESTØRET NR. 6: Gnr 21, Bnr 272

For Fhs Hodekopp
K. Jundt.

Dok 4287097

VEDLEGG 6

Hosle, 31.10.18

Bekreftelse vedr. den eksklusive bruksretten til garasjer, Hoslebygg boligsameie.

Henviser til tinglysning av garasjer i Hoslebygg boligsameier fra 1975.

Det gjelder følgende garasjer:

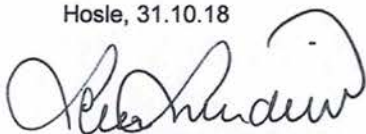
- Garasje nr. 1: (A1 ny nummerering) er tinglyst på gårdsnr. 21, bnr. 194, snr. 41 (Revesporet 4B)
- Garasje nr. 16: (B16 ny nummerering) er tinglyst på gårdsnr. 21, bnr. 337, snr. 51 (Revesporet 3A)

Vi bekrefter med dette at garasjene brukes omvendt, og er enige om at tinglyst informasjon endres til å reflektere dette.

Dvs.

- Garasje nr. 1 (A1) er tilknyttet Gnr. 21, bnr. 337, snr. 51 (Revesporet 3A)
- Garasje nr. 16: (B16) er tilknyttet Gnr. 21, bnr. 194, snr. 41 (Revesporet 4B)

Hosle, 31.10.18



Lena Lundell



Torill Raastad



Ny eier av seksjon nr. 41
Mikkel Reinert

20.12.2018

Dok 4287098

VEDLEGG 7

05-11-2018

Bekreftelse vedrørende den eksklusive bruksretten til garasje nr 23, TSnr nr 21, i Hoslebygg Boligsameie.

Vi henviser til tinglysning av bruksretten til bl.a. garasjer i Hoslebygg boligsameie i seksjoneringsdokumentet fra 1975. I dette dokumentet er bruksretten til garasje nr 23 tilknyttet seksjon 17 i sameiet.

15-11-2013 kjøpte Gry og Morten Frellumstad seksjon 17 fra Villadsen.
15-08-2015 kjøpte Mette Rød Fredriksen seksjon 21 fra Villadsen.

I perioden 25-06-12 til 15-11-2013 eide Villadsen både seksjon 17 og seksjon 21 i Hoslebygg Boligsameie. I løpet av denne perioden overførte Villadsen bruksretten til garasje 23 fra seksjon 17 til seksjon 21.

Denne endringen i bruksretten til garasje 23 ble den gang godkjent av sameiets styre og registrert hos OBOS, som er sameiets forretningsfører. Villadsen søkte ikke om reseksjonering for disse seksjonene og tinglyste ikke denne endringen i bruksretten.

Ved salg av seksjonene til hhv Gry og Morten Frellumstad i 2013 og til Mette Rød Fredriksen i 2015, ble imidlertid begge kjøpere informert om at bruksretten til garasjen tilhørte seksjon 21.

Som eiere av seksjon 17 og seksjon 21 bekrefter vi som følger:

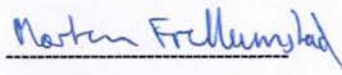
- Mette Rød Fredriksen bekrefter at jeg ved kjøp av boligseksjon 21 ble informert av Villadsen (selger) om at bruksretten til garasje 23 var inkludert i kjøpet, og at jeg hele tiden har brukt denne garasjen.
- Gry og Morten Frellumstad bekrefter at vi ved kjøp av boligseksjon 17 ble informert av Villadsen (selger) om at det ikke fulgte med noen bruksrett til garasje i kjøpet, og at parkering måtte skje utendørs.
- Vi er enige om at det er korrekt at bruksretten til garasje 23 / TSnr 21 tinglyses på seksjon 21, tilhørende Mette Rød Fredriksen, for å korrigere for den tinglysingen som burde ha vært utført ved overføringen av bruksretten i 2012.



Mette Rød Fredriksen
Eier av seksjon 21



Gry Frellumstad



Morten Frellumstad
Eiere av seksjon 17

Hosle 18/11-2018



Stempelmerker kr. 48901-
på sitt originaldokument og kassert
den 31/3
av *Byggesaker*
yttre stempel nr 10.-1802/1962. 3/3.
av 23/5-62.

1962 Byggs l i n g s k o n t r a k t .

Mellom underskrevne gårdbruker Helge Opsahl som eier av Hosle, g.nr. 21, br.nr. 71, i Bærum og entreprenør Ole P. Brekke, er det d.d. inngått følgende kontrakt om feste av grunnareal:

1. Arealet.

Arealet er ca. 17,8 da. og begrenses av vei 539 i øst, mot naboeiendom g.nr. 19, br.nr. 603 i sydøst, Hosleveien i syd, gammel eiendomsgrense i sydvest og Opsahls gjenstående eiendom i nord-vest og nord.

Arealet bortfestes med den prosjekterte veien m/vann og kloakk mellom blokkene fra vei 539 til eiendomsgrense i vest i ferdig opparbeidet stand og forøvrig i den stand som det nå er. Arealet fremgår av vedlagte reguleringsplan (vedlegg 1) hvor arealet er inntegnet med blå farge.

Nevnte reguleringskart er datert og signert av partene dags dato.

Festeren har ikke anledning til å avvike forannevnte reguleringsplan med mindre eieren på forhånd har gitt sitt samtykke til dette. Eieren forbeholder seg videre å godkjenne alle hustegninger og husenes farger såvel for nybygg som for eventuelle senere ombygninger eller forandringer.

Festeren har rett til å dele opp det festede areal og det bruksnummer som dette får i enkelte tomter overensstemmende med den godkjente reguleringsplan. Når de enkelte tomter som omfattes av arealet er utskilt og har fått eget bruksnummer, forplikter grunneieren seg til å utstede selvstendige festekontrakter direkte til de nye festere av de enkelte tomter og til å finne seg i at festeavgiften blir fordelt på de enkelte festere, dog slik at den samlede festeavgift fra enkeltfesterne tilsvarer festeavgiften for det hele areal. Disse festekontrakter skal ha de samme bestemmelser som denne hovedkontrakt. Arealet som skal bygges blir straks å skylddele.

2. Festetiden.

Festetiden skal være 30 år og regnes fra den 1. januar 1962.

3. Festeavgift.

I festeavgift skal hovedfesteren eller festerne for de enkelte tomter som måtte være bortfestet, betale festeavgift med 4 % av festegrunnlaget, kr. 30.000,- pr. da. pr. år for det arealet på ca. 12,1 da. som er utlagt til blokktomter, og kr. 20.000,- pr. da. for det arealet på ca. 5,7 da. som er utlagt til tomannsboliger. Festeavgiften pr. da. pr. år blir således kr. 1200,- for blokktomtene og kr. 800,- for tomannsboligtomtene.

Festeren skal ha forrett til å opparbeide den under pkt. 1 nevnte vei, dersom han kan gi eieren et akseptabelt tilbud på dette eller er villig til å gå inn i et tilbud som eieren måtte kunne få fra en annen entreprenør.

-2-

Opparbeidelsesutgiftene kan i så fall, om eieren ønsker det, trekkes fra i bygslingsgrunnlaget i stedet for å betales kontant, slik at bygslingsavgiften blir tilsvarende mindre.

Arealets størrelse oppmåles av Oppmålingsvesenet, Bærum så snart som mulig. Utstedelse av målebrev for de enkelte tomter tas så snart det passer for festeren. Inntil målebrev er utstedt betales leie etter skylddelingsforretningens arealangivelse.

Arealet skal så snart som mulig, og før entreprenøren setter igang noen arbeider på tomten, gjerdes av mot Opsahls gjenværende eiendom med et fløttverks nettinggjerde, med piggetråd øverst og med en høyde av minst 1,10 m.

Festeren forplikter seg til å vedlikeholde forannevnte gjerde så lenge Opsahls bruker det nordenfor liggende tomteareal til skog og jordbruk. Festeavgiften betales etterskuddsvis til eieren eller den han bestemmer hvert halvår, første gang $\frac{1}{2}$ - et halvt - år etter at festeren har overtatt arealet. Partene skal hvert tiende år kunne kreve festeavgiften regulert opp eller ned i samsvar med grunnverdiens prisutvikling i distriktet og det til enhver tid vanlige rentenivå.

Såfremt partene ikke blir enige om festeavgiftens størrelse, blir denne å fastsette av en nemnd på tre medlemmer oppnevnt av sorenskriveren i Østre Bærum. Skjønnet er bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Som sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg førsteprioritets pant i bygningene for inntil 1 - ett - års forfållen og fremtidig avgift, som må vike prioritet for byggelån og førsteprioritetslånene i byggene.

4. Fornvelse av festet, m.v.

Når festetiden løper ut, har festeren krav på å få fornyet festet i perioder av 10 år om gangen, eller også å få kjøpe tomtene. Eieren har her valgretten etterat takst er avholdt. Dersom eieren ønsker å selge tomtene til festeren, skal festeren ha varsel i rekommantert brev minst 1 - ett - år før innløsningen skal finne sted.

Dersom partene ikke kan bli enige om festeavgift eller kjøpesum, avgjøres denne ved takst som nevnt under pkt. 3, siste avsnitt, såfremt ikke prisbestemmelser fordrer at tomtene skal verdsettes av offentlig skjønn eller takstnemnd.

5. Omkostninger.

Festerne bærer alle utgifter i forbindelse med bortfestet således også til skylddeling, målebrev, stempling og tinglysning av festekontrakten, samt provisjoner etter hvert som disse utgifter forfaller til betaling. Utgiftene til takst av tomtenes verdi bæres av festeren. Velger grunneieren etter fornyet avholdt takst å fornye festet, deles utgiftene til fastsettelse av festeavgiftene mellom partene.

-3-

6. Skatter.

Festerne bærer alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt arealet og derpå oppførte bygninger, herunder også vanlig eiendomsskatt.

7. Forsikring.

Festerne forplikter seg til til enhver tid å holde de oppførte bygninger forsvarlig forsikret.

8. Grunneierens forpliktelser.

På grunnen er det fra før påheftet en forpliktelse til å betale refusjon til Hosleveien med kr. 1673,58
- kronersekstenhundreogsyttitre 58/100 -.

Denne forpliktelse overtas av festerne. Videre skal det senere, men med prioritet for festeretten påheftes en pantobligasjon til Custos, pålydende maksimum kr. 200.000,- - kronertohundretusen - i samsvar med vedlagte lånetilbud fra Custos til Helge Opsahl. Utenom dette lånet garanterer grunneieren arealet fritt for andre heftelser. Denne festekontrakten rykker opp i prioritet etter hvert som grunneieren avbetaler forannevnte lån i samsvar med obligasjonens vilkår, som fremgår av lånetilbudet.

9. Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller andre forpliktelser etter festekontrakten, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført, til tvangsauksjon. Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakten, kan grunneieren heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst ved voldgiftsnemnda, jfr. pkt. 3 på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller hevning, skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 - en - måned etterat varsel er gitt, å innbetale skyldig festeavgift med påløpende omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festerne innen en frist som nærmere blir fastsatt av grunneieren. Festerne utreder alle ved en slik forføyning forbundne utgifter.

10. Overtagelse av andel i friarealet.

Når grunneieren senere ønsker det, forplikter festeren, eller de som har fått festekontrakt etter pkt. 2, å overta ved kjøp eller bygsling tilsammen 76 ideelle andeler av friarealet eller deler av dette, der antall andeler er lik antall leiligheter som vil bli bebygget på et areal som begrenses av vei 539 i øst og Opsahls nåværende eiendoms- grense i syd, vest og nord.



-4-

Dersom partene ikke kan enes om prisen for friarealet fast settes denne ved pristakst, eller ved takst etter pkt. 3 på basis av råtomtverdien i distriktet når taksten avholdes.

11. Vei, kloakk og vann.

Festeren forplikter seg til dersom han skal legge vann- og kloakkledninger, å legge disse med slike dimensjoner at grunneieren kan tilknytte disse ledninger ved senere bebyggelse av det areal som grunneieren eier, inntil den vei som nå skal opparbeides. Grunneieren skal ha rett til å benytte disse ledninger uten å betale noe vederlag. Videre skal grunneieren ha rett til å bygge veier videre fra utparkeringsveiene i feltet og inn på sine gjenværende eiendommer, samt rett for disse eiendommer til uten vederlag å nytte veiene.

12. Voldgift.

Twister og takster etter denne kontrakt avgjøres ved voldgift etter reglene i Tvistemålslovens kap. 32.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav grunneieren og festeren beholder et hver.

13. Sikkerhet.

Videre er det en forutsetning for bortfestet at festeren før tiltredelsen stiller en for eieren akseptabel sikkerhet for riktig oppfyllelse av kontrakten.

14. Videre forplikter festeren seg til, dersom det er mulig, å bevare den gamle kalkovnen som står på tomt nr. 325.

Oslo, den 27/12 - 1961

Fester:

Grunneier:

K. Brumme

H. G. Opsahl

Vedlegg til bygslingskontrakt av 27/12-1961
mellom Helge Opsahl og Ole P. Brekke.

Undertegnede bekrefter herved med sine underskrifter at pkt. 1 - 5 nedenfor inneholder Custos's samlede lånetilbud til Helge Opsahl nevnt i pkt. 8 i vår bygslingsavtale av 22/12-1961, og at nærstående skriv derfor kan brukes som bilag til bygslingskontrakten etter dennes pkt. 8, istedet for det opprinnelige lånetilbud som fremkom gjennom korrespondansen. For ordens skyld presiseres at Opsahl skal ha lånet uoppsigelig i hele løpetiden i samsvar med obligasjonens tekst, og at det er Brekke som er ansvarlig for at Custos får innfridd lånet innen tre år, etter spesiell avtale mellom Custos og Brekke som da ønsker å overta lånet.

Lånetilbudet inneholder følgende:

" Custos A/S bevilger gårdbruker Helge Oppsahl et 1.prioritetslån kr. 191.000 i areal av Søndre Hosle Gård på følgende vilkår og betingelser:

1. Lånet utbetales i første kvartal 1962 og tilbakebetales i sin helhet uten forutgående oppsigelse innen tre år fra datoen for lånets utbetaling. Det utstedes en pantobligasjon for lånet med vilkår avdragsfrihet i tre år og derefter tilbakebetaling over 25 år i halvårlige annuiteter, da pantobligasjonen skal transporteres til vedkommende fester av det pantsatte areal.
2. Lånet får 1.prioritets panterett i tomteareal beregnet til ca. 17,8 mål som har en pristakst på kr. 477.000 i ferdig opparbeidet stand. Lånebeløpet svarer til 50% av pristakst etter at opparbeidelsesomkostningene, kr. 95.000 svarende til entreprenør Brekkes anbud, er trukket fra pristaksten.

Pantobligasjonen tinglyses som heftelse på grunnen for festekontrakt for det pantsatte område blir tinglest.

Hvis lånet skal utbetales for arealet er skylddelt, blir pantobligasjonen å tinglese som heftelse på et areal ca. 90 mål, som omfatter de førstnevnte 17,8 mål.

3. For lånet utbetales må det dokumenteres at det ikke vil kunne oppstå juridiske eller faktiske problemer med hensyn til regulering av området, konsesjons- eller odelsspørsmål.



-2-

4. Det er en betingelse at entreprenør Ole P. Brekke for lånet utbetales får feste av gårdbruker Helge Oppsahl det ovenfor omtalte areal av gnr. 21, bnr. 71 av Søndre Hosle Gård i Bærum, og at en så stor del av festeavgiften innbetales til oss som långiver at rentene efter dette lånetilbud dekkes av betalingen.
5. Lånet er bevilget til en netto rente 5% som betales efterskuddsvis hvert halvår. Storebrand garanterer lånet overfor oss. "

Ole P. Brekke *Helge Oppsahl*

Ober. 684
den 6/2 1963

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr.21.....br.nr.194..... parsell nr.248, blokk 1
 Adresse Ny stikkvei fra Wilhelm Wilhelmsens vei.

matr.nr. erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Oslo, den 7/12 1962

Беззвучно

Eiers egenhendige underskrift

Søndre Hosle, den 22/- 1962

Helge Opsahl

Helge Opsahl

Ole P. Brekke

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den 19..



BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 729-62
Bilag nr. 46 in duplo
Mottatt 18. MAI 1963

ERKLÆRING.

Dbnr. 4342
den 28/8 1963

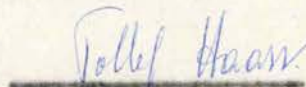
Undertegnede fester av gr.nr. 21, br.nr. 194 av Hosle i Bærum erklærer herved som bindende for meg og senere festere at de garasjeplasser som er vist på kart, datert den 1/3 1963, utarbeidet av arkitekt Bjarne Thorup, i fellesskap skal disponeres av leieboerne i de blokkene som oppføres på tomteparsellene nr. 246, 248, 310 og 311, og at leieboerne i disse blokker når som helst skal ha rett til å kreve seg tildelt en garasjeplass hver på det sted hvor styret bestemmer.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten santykke av Bærum Bygningsråd.

Oslo, den 12. mai 1963.

For A/S Hoslebygg


Ole P. Brekke


Tollef Haarr


Jon Holt

Dbnr. 4636
den 11/9 1963

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 21 br.nr. 194 parsell nr. 246
Adresse Stikkvei fra W. Chalmers W. Chalmers

matr.nr. erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Jeg skal med dette få avgi erklæring Oslo den 7/6 1963
om at jeg samtykker som
grunneier. 10/8-63

Hosle, den.....

Helge Opsahl
Helge Opsahl

Eiers egenhendige underskrift

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

den19..

Dbar. 5865
den 6/11 1963

ERKLÆRING

Blokke nr 4

Undertegnede som eier av gr.nr. 21 br.nr. 194 parsell nr. 310
Adresse Stikkvei til Wilhelm Wilhelmsens vei

matr.nr. erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Som bygges
R/S Høstebrygg
P. Haan Jendhold
C. J. J. J.

Oslo den 11 1963

Eiers egenhendige underskrift

Helge Opsahl
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den 19...

Dønr. 2034
den 22/4 1964

ERKLÆRING

Blokk 3

Undertegnede som eier av gr.nr. 21 br.nr. 194 parsell nr. 311
Adresse Stikkvei til Wilhelm Wilhelmsens vei

matr.nr. erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Jeg skal med dette få avgi Oslo... den 15. april 1964
erklæring om at jeg samtykker
som grunneier.

Hosle den 1964.

Helge Opsahl
Helge Opsahl

Eiers egenhendige underskrift

A.s Hoslebygg

Med trykte bokstaver

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den 19....

Dok. 4914
den 22/9 1964

Erklæring vedr. tilfluktsrom.

Festeren av gnr. 21, bnr. 194 gir med dette leieboerne i følgende blokker rett til benyttelse av tilfluktsrommet som er bygget under A/S Hoslebyggs blokk 2 på gnr. 21, bnr. 194:

1. A/S Hoslebyggs blokk 1 på gnr. 21, bnr. 194.
2. A/S Hoslebyggs blokk 3 på gnr. 21, bnr. 273 og
3. A/S Hoslebyggs blokk 4 på gnr. 21, bnr. 272.

Oslo, den 22. september 1964.

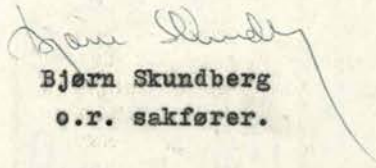
A/S Hoslebygg

Ole P. Brekke

Jon Holt.

Det bekreftes at Ole P. Brekke og Jon Holt har undertegnet ovenstående erklæring og at de er over 21 år.

Oslo, den 22. september 1964.


Bjørn Skundberg
o.r. sakfører.

Dbnr. 4915
den 22/9 1964Erklæring vedr. varmt vann og oppvarming.

Festeren av gnr. 21, bnr. 194 gir med dette leieboerne i følgende blokker rett til varmt vann og oppvarming for sentralfyr under A/S Hoslebyggs blokk 1 på gnr. 21, bnr. 194 :

1. A/S Hoslebyggs blokk 2 på gnr. 21, bnr. 194.
2. A/S Hoslebyggs blokk 3 på gnr. 21, bnr. 273 og
3. A/S Hoslebyggs blokk 4 på gnr. 21, bnr. 272.

Oslo, den 22. september 1964.

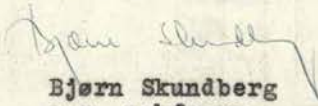
A/S "Hoslebygg"

Ole P. Brække

Jon Holt.

Det bekreftes at Ole P. Brække og Jon Holt har undertegnet ovenstående erklæring og at de er over 21 år.

Oslo, den 22. september 1964.


Bjørn Skundberg
o.r. sakfører.

Dbnr. 4915
den 22/9 1964Erklæring vedr. varmt vann og oppvarming.

Festeren av gnr. 21, bnr. 194 gir med dette leieboerne i følgende blokker rett til varmt vann og oppvarming for sentralfyr under A/S Hoslebyggs blokk 1 på gnr. 21, bnr. 194 :

1. A/S Hoslebyggs blokk 2 på gnr. 21, bnr. 194.
2. A/S Hoslebyggs blokk 3 på gnr. 21, bnr. 273 og
3. A/S Hoslebyggs blokk 4 på gnr. 21, bnr. 272.

Oslo, den 22. september 1964.

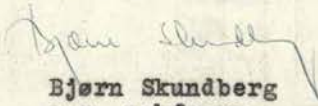
A/S "Hoslebygg"

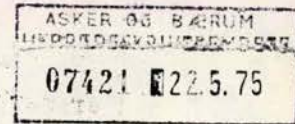
Ole P. Brække

Jon Holt.

Det bekreftes at Ole P. Brække og Jon Holt har undertegnet ovenstående erklæring og at de er over 21 år.

Oslo, den 22. september 1964.


Bjørn Skundberg
o.r. sakfører.



Begjæring

til

Herredsskriveren i Asker og Bærum.

Om oppdeling av eiendommene

- Revesporet 1, gr.nr. 21, br.nr. 194,
- Revesporet 6, gr.nr. 21, br.nr. 272,
- Revesporet 4, gr.nr. 21, br.nr. 273,
- Revesporet 3, gr.nr. 21, br.nr. 337,

alle tilhørende A/S Hoslebygg på festet grunn i Bærum.

1. På eiendommen Revesporet 1, gr.nr. 21, br.nr. 194, er det oppført 1 boligblokk, inneholdende 16 leiligheter på 4 rom og kjøkken samt boder og et felles fyringsanlegg for de 4 blokker i kjelleretasjen, samt et garasjebygg. På eiendommen Revesporet 6, gr.nr. 21, br.nr. 272, er det oppført en boligblokk med 16 leiligheter på 4 rom og kjøkken samt en kjelleretasje med boder etc., og et garasjebygg. På eiendommen Revesporet 4, gr.nr. 21, br.nr. 273, er det oppført en boligblokk, inneholdende 16 leiligheter på 4 rom og kjøkken, samt en kjelleretasje med boder etc. På eiendommen Revesporet 3, gr.nr. 21, br.nr. 337, er det oppført 1 boligblokk, inneholdende 16 leiligheter på 4 rom og kjøkken, en underetasje med boder, samt et garasjeanlegg med felles tilfluktsrom for Revesporet 1, 3, 4 og 6. Samtlige leiligheter har innlagt sentralvarme, elektrisk lys, kjøkken med innlagt vann og avløp, w.c. og bad.
2. Jeg begjærer herved de 4 eiendommene oppdelt i 64 eierseksjoner. Hver eierseksjon består av en ideel 1/64 av det totale sameie. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, samt andre rom, herunder garasje som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Videre hører det til hver seksjon

- 2 -

med disposisjonsrett over en ideell 1/16 til de rom som er merket med betegnelsen Fellesrom. De rom som på etasjerplanen er merket Fellesrom, disponeres av de 64 leilighetene i fellesskap. Festeretten deles med en ideell 1/64 på hver. Vedlagte tegninger viser eierseksjonene med omtalte birom.

3. Hver sameier plikter å være medlem av Hoslebygg Boligsameie, samt å rette seg etter de vedtekter som er vedtatt for dette, herunder de bestemmelser som gjelder for innfrielse og opptak av lån på sameierseksjonene, samt rett for sameiet eller for den dette bemyndiger - til å motta forkynnelser og stevninger i de lånesaker som gjelder lån opptatt gjennom A/S Hoslebygg for alle eierseksjonene etter domstollovens prgf. 191-193.
4. Som sikkerhet for riktig betaling av husleie (drifts- og kostnader, festeavgift, avdrag og renter) skal Hoslebygg Boligsameie til enhver tid ha pantesikkerhet for kr. 20.000,- - kronertyvetusen 00/00 - i hver enkelt leilighet. Denne pantesikkerhet skal ha prioritet etter kr. 80.000,- - kroneråttitusen 00/00 - uten opptrinnsrett. Hoslebygg Boligsameie har dog fullmakt fra generalforsamlingen til når som helst å la tinglyse en erklæring på samtlige leiligheter om at pantesikkerheten skal vike for inntil kr. 150.000,- - kroneretthundreogfemtitten 00/00 - uten opptrinnsrett, dersom styret selv finner dette forsvarlig. Sameiet skal ha rett til i sine vedtekter å overføre denne pantesikkerhet, samt fullmakten til å vike prioritet, til et eventuelt annet felles styrings- og administrasjonsorgan som måtte bli opprettholdt for de 4 eiendommene som eies av Hoslebygg Boligsameie.
5. Sameierandelen kan bare overdras sammen med den til andelen knyttede eksklusive disposisjonsrett til leilighet m.v. i følge fordelingslisten. Salg, bortleie eller lengre tids bortlån til andre må godkjennes av sameiet - eller den sameiet bemyndiger. Nærmere bestemmelser om dette inntas i vedtektene.

- 3 -

Fordelingsliste:

<u>Seksjon nr.</u>	<u>Leil. nr.</u>	<u>Revesp.</u>	<u>Kjellerbod nr.</u>	<u>Garasje nr.</u>
1	110	1	1	-
2	111	1	2	28
3	112	1	3	-
4	113	1	4	-
5	120	1	5	14
6	121	1	6	-
7	122	1	7	-
8	123	1	8	-
9	130	1	9	25
10	131	1	10	13
11	132	1	11	32
12	133	1	12	34
13	140	1	13	-
14	141	1	14	33
15	142	1	15	-
16	143	1	16	12
17	410	6	17	23
18	411	6	18	-
19	412	6	19	27
20	413	6	20	6
21	420	6	21	-
22	421	6	22	-
23	422	6	23	-
24	423	6	24	-
25	430	6	25	17
26	431	6	26	18
27	432	6	27	22
28	433	6	28	20
29	440	6	29	-
30	441	6	30	21
31	442	6	31	19
32	443	6	32	-
33	313	4	33	-
34	312	4	34	-
35	311	4	35	15
36	310	4	36	-
37	323	4	37	-
38	322	4	38	8



Fordelingsliste forbs.

Seksjon nr. Leil.nr. Revesp. Kjellerbod nr. Garasje nr.

39	321	4	39	r
40	320	4	40	r
41	333	4	41	1
42	332	4	42	3
43	331	4	43	35
44	330	4	44	7
45	343	4	45	4
46	342	4	46	-
47	341	4	47	-
48	340	4	48	-
49	200	3	49	11
50	210	3	50	2
51	211	3	51	16
52	212	3	52	-
53	213	3	53	36
54	220	3	54	10
55	221	3	55	-
56	222	3	56	-
57	223	3	57	-
58	230	3	58	5
59	231	3	59	9
60	232	3	60	31
61	233	3	61	30
62	240	3	62	24
63	241	3	63	26
64	242	3	64	29

Oslo, den 14. mars 1975

A/S Hoslebygg

Knut Bergwitz-Larsen
Knut Bergwitz-Larsen

Inger Knuds
Inger Knuds



NB! GARASJENUMMERENE REFERERER SEG IKKE
TIL LEILIGHETSNUMRENE

G1 - G16

nrG1	nrG2	nrG3	nrG4	nrG5	nrG6	nrG7	nrG8	nrG9	nr10	nr11	nr12	nr13	nr14	nr15	nr16
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

GARASJEANLEGG VED
REVESPORET 1 GNR 21 BNR 194

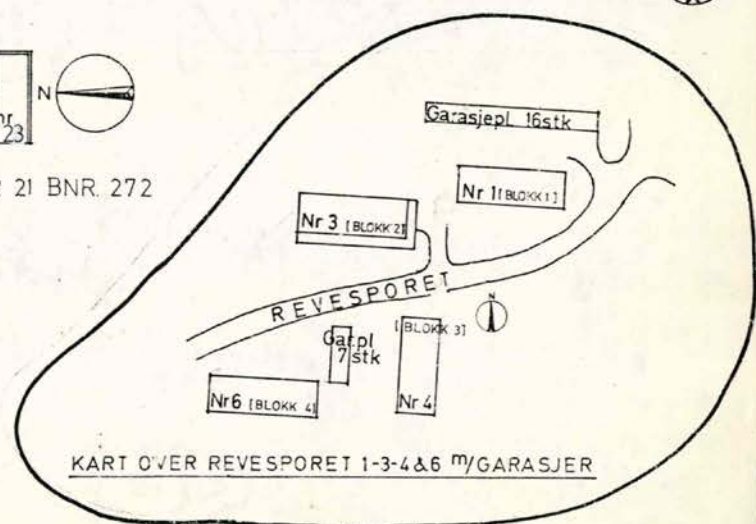


G17-G 23

nr17	nr18	nr19	nr20	nr21	nr22	nr23
------	------	------	------	------	------	------

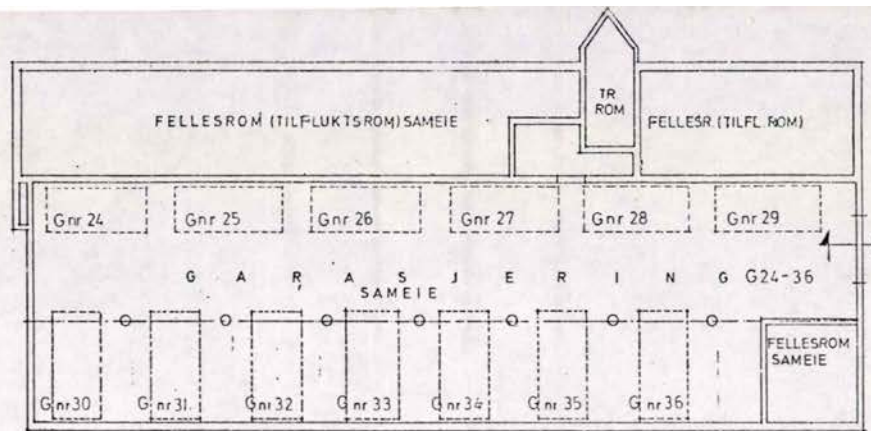


GARASJEANLEGG VED
REVESPORET 6 GNR 21 BNR 272

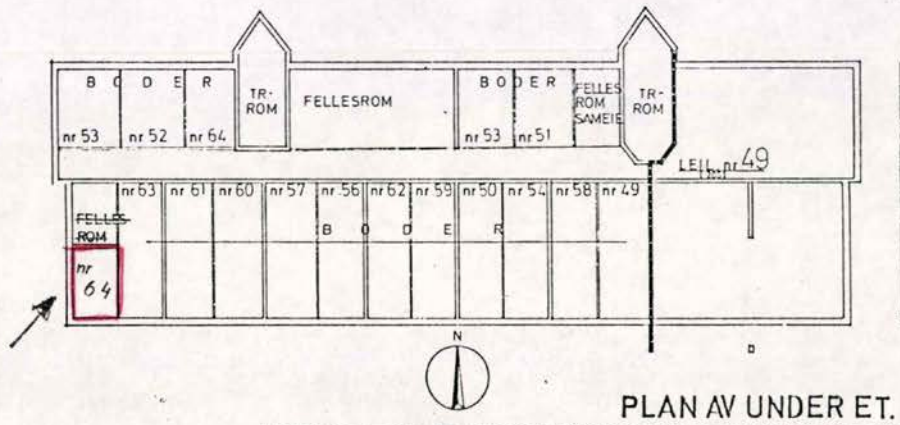


AD REVESPORET NR. 1-3-4 og 6

For F&S Høle bygg
K. Jensen



PLAN AV GARASJEANLEGG
NB! BILPlassenES NR REFERERER SÆG IKKE
TIL LEILIGHETENES NR.



PLAN AV UNDER ET.

BLOKK 2 REVEISPORET NR. 3: Gnr 21, Bnr 337



Styret i A/S Hoslebygg
c/o Disponent Erik Chr. Melbye
Revesporet 6
1347 HOSLE



Hosle, 9. mai 1977

Herredskriveren i Aker og Bærum
Tinghuset

1300 SANDVIKA

G.NR. 21, B.NR. 337, REVESPORET 3. KORREKSJON.

Ved overgang til selveierleiligheter i mai 1975 ble det sammen med oppdelingsbegjæringen oversendt tegninger av de enkelte blokkers etasjer.

Etter beslutning på generalforsamling i A/S Hoslebygg 16.3.1977 er Styret overlatt å gjennomføre en mindre korreksjon. Dette gjelder blokk 2, Revesporet 3. Plan av underetasje.

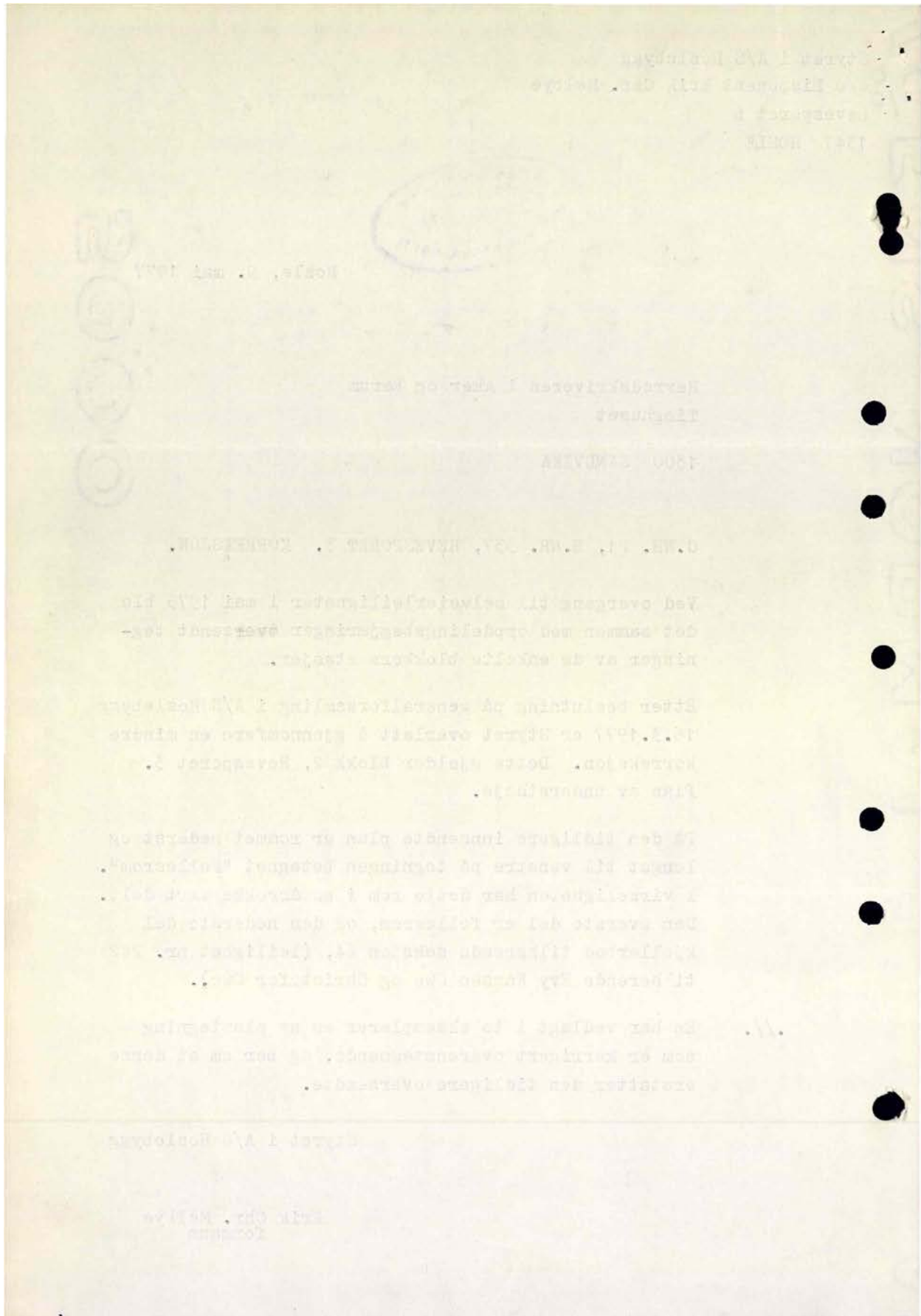
På den tidligere innsendte plan er rommet nederst og lengst til venstre på tegningen betegnet "Fellesrom". I virkeligheten har dette rom i en årrekke vært delt. Den øverste del er fellesrom, og den nederste del kjellerbod tilhørende seksjon 64, (leilighet nr. 242 tilhørende Evy Nansen Owe og Christofer Owe).

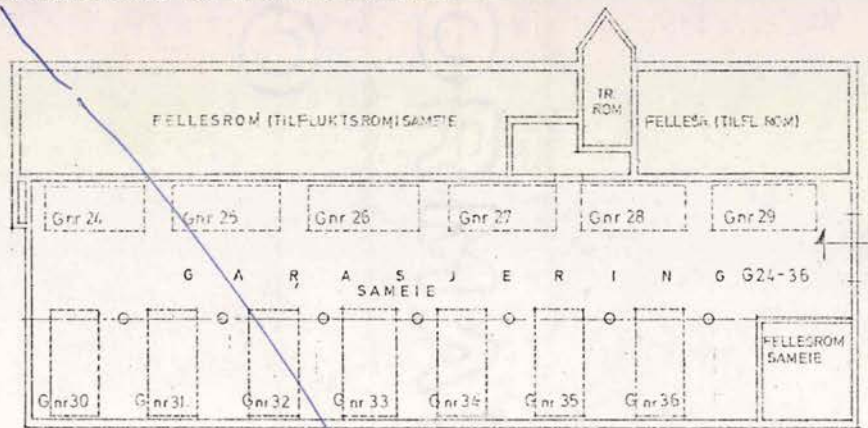
.//. En har vedlagt i to eksemplarer en ny plantegning som er korrigert overenstemmende, og ber om at denne erstatter den tidligere oversendte.

Styret i A/S Hoslebygg

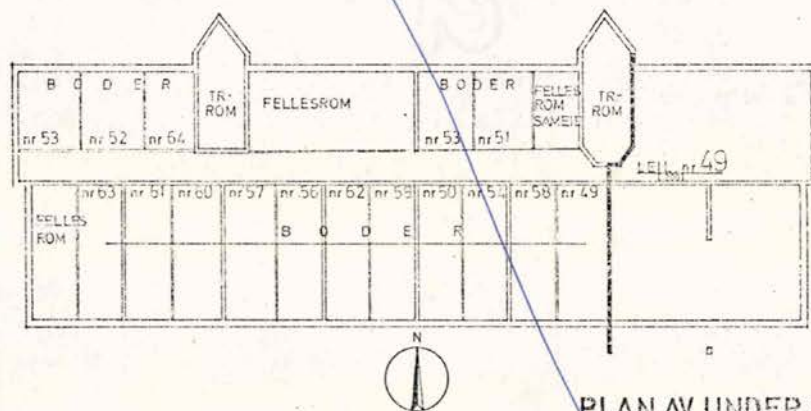
Handwritten signatures: Alf Hoffmeyer, Erik Chr. Melbye, and Q. R. Ryntveit

Erik Chr. Melbye
formann





PLAN AV GARASJEANLEGG
NB! BILPLASSENES NR REFERERER SEG IKKE
TIL LEILIGHETENES NR.

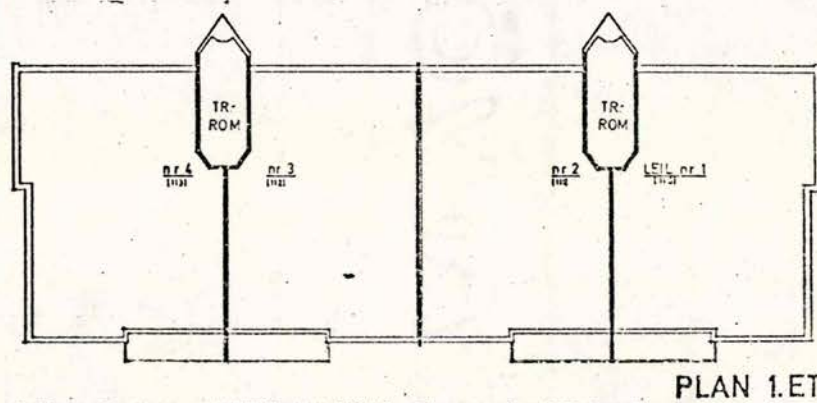
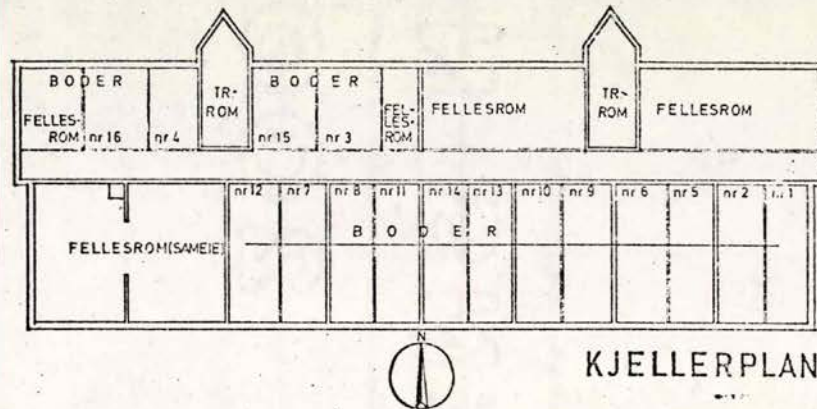


PLAN AV UNDER ET.

BLOKK 2 REVESPØRET NR. 3: Gnr 21, Bnr 337

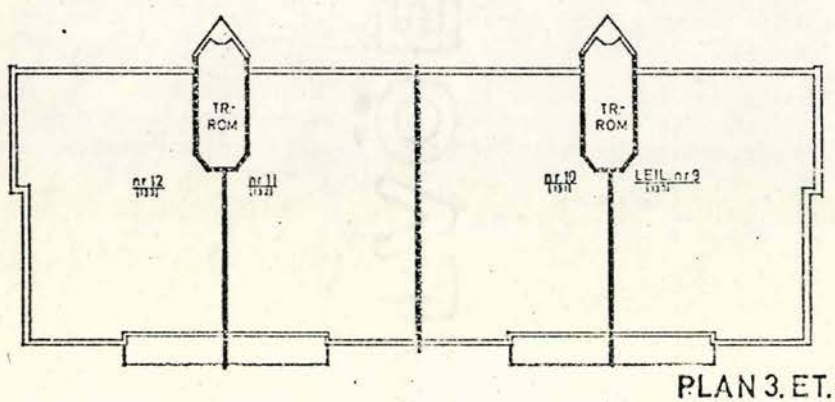
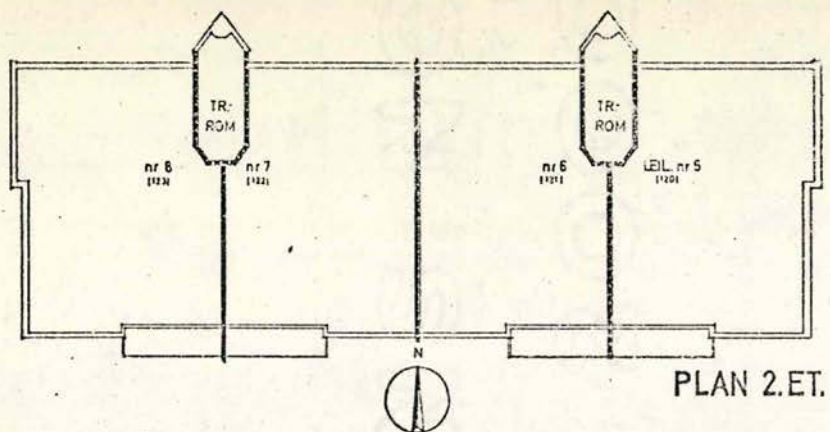
*denne side
utgitt
se rettning fra
+ my planlegging
skrevet 48-4984.*

*Fra Fhs Husebyen
K. Jensen.*

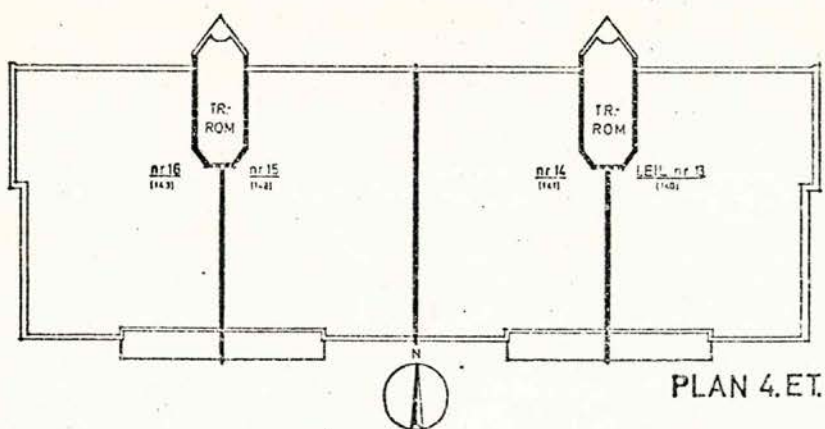


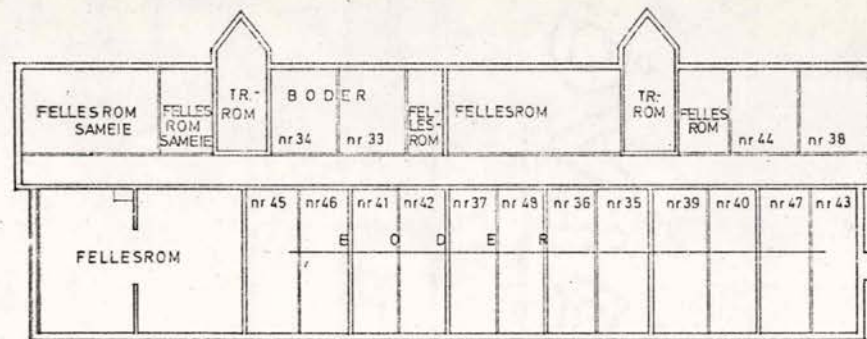
BLOKK 1 REVESPØRET NR. 1 : Gnr 21, Bnr 194

*For Høi Høi bygges
K. Jensen*

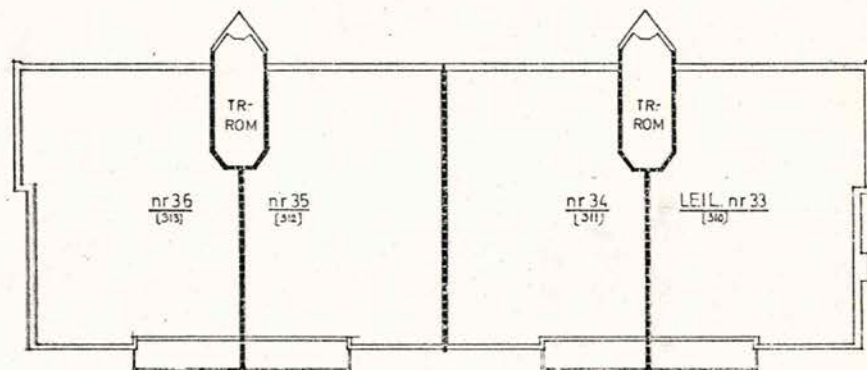


BLOKK 1 REVESPORT NR. 1 : Gnr 21 Bnr 194





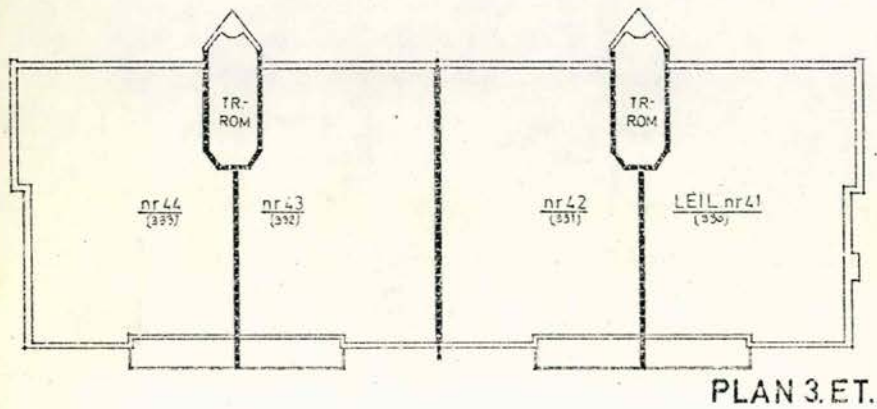
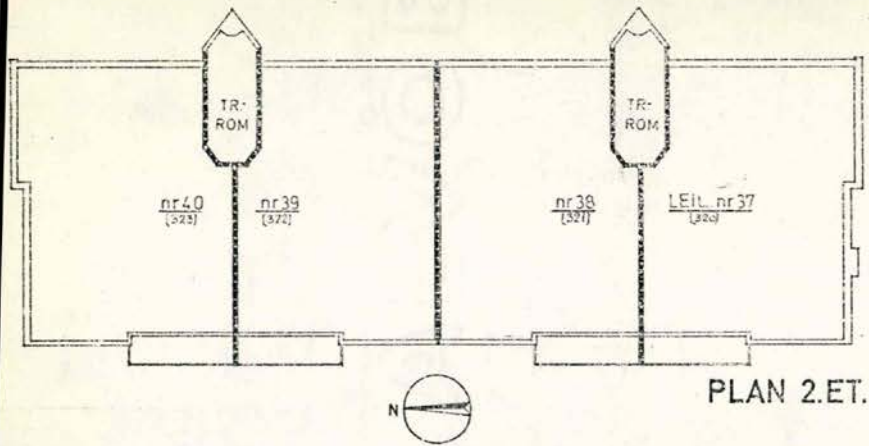
PLAN: KJELLER



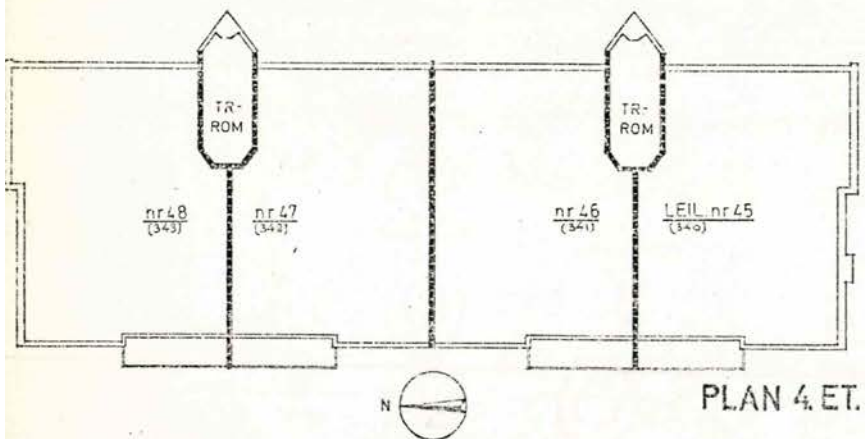
PLAN 1. ET.

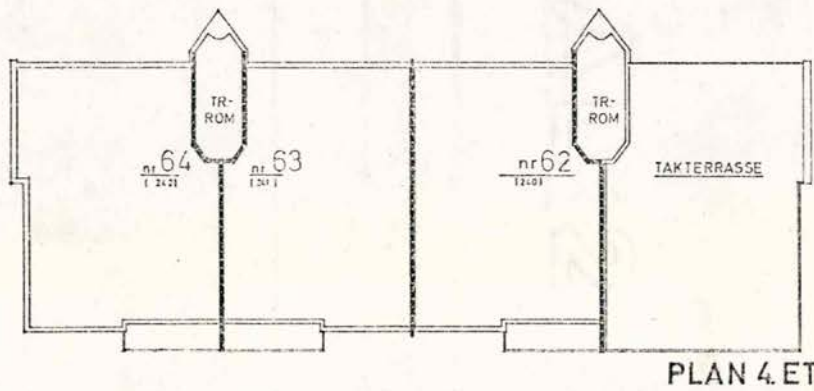
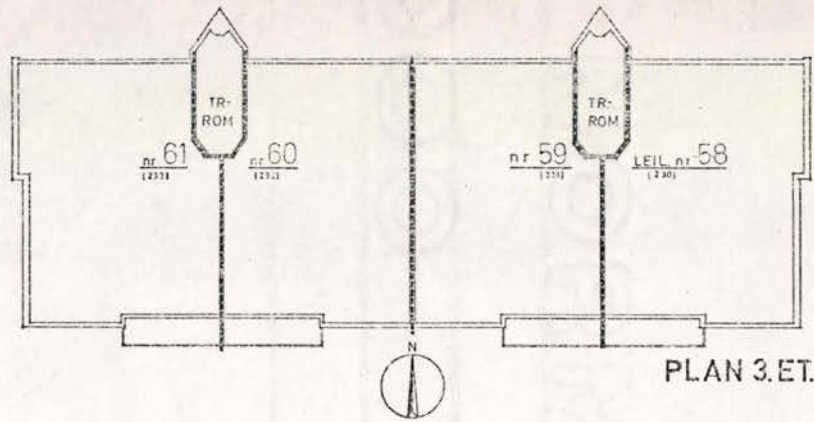
BLOKK 3 REVESPORT NR. 4 Gnr 21 Bnr 273

*For Hls Hølle bygges
K. Jensen.*



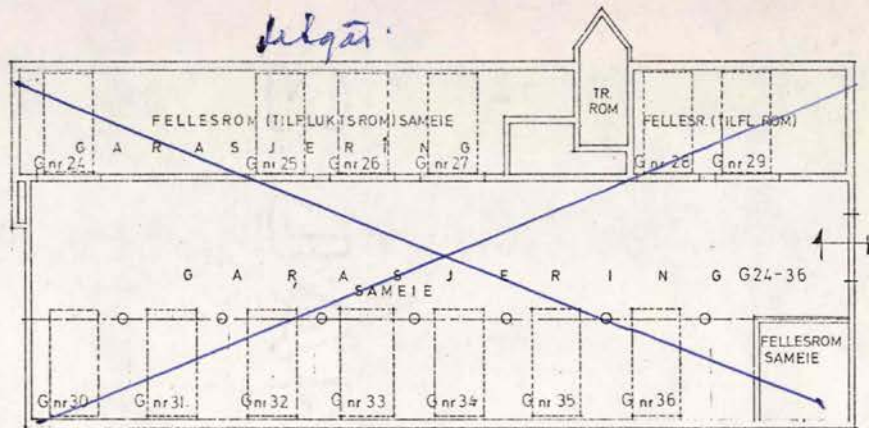
BLOKK 3 REVESPORET NR. 4 Gnr 21 Bnr 273



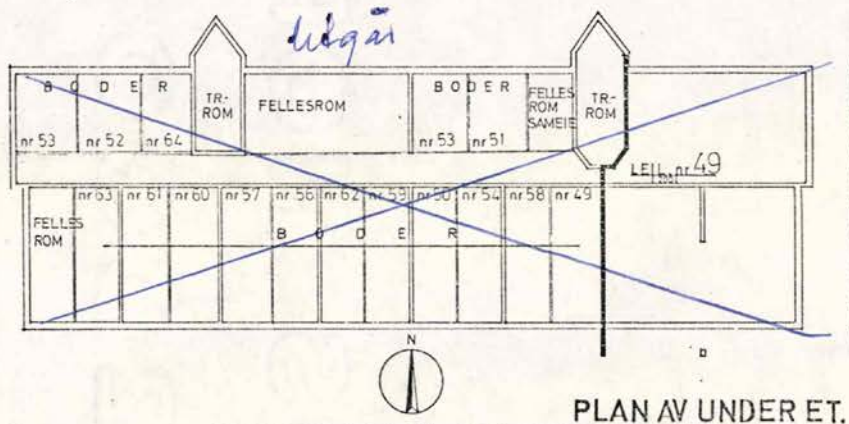


BLOKK 2 REVESPØRET NR. 3 Gnr 21 Bnr 337

For F&S Høstbygg
K. Jørgensen

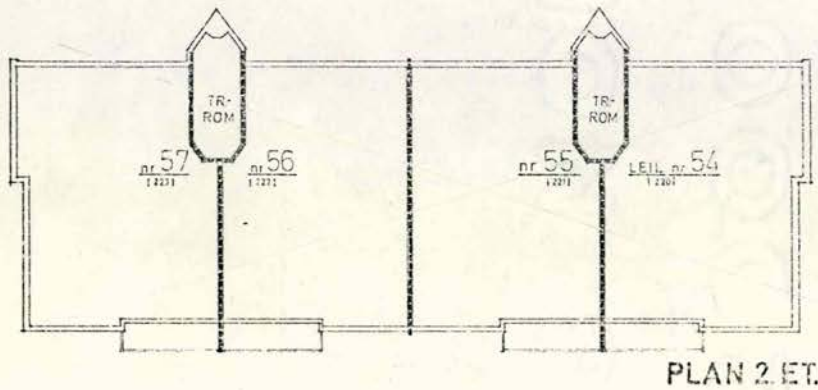
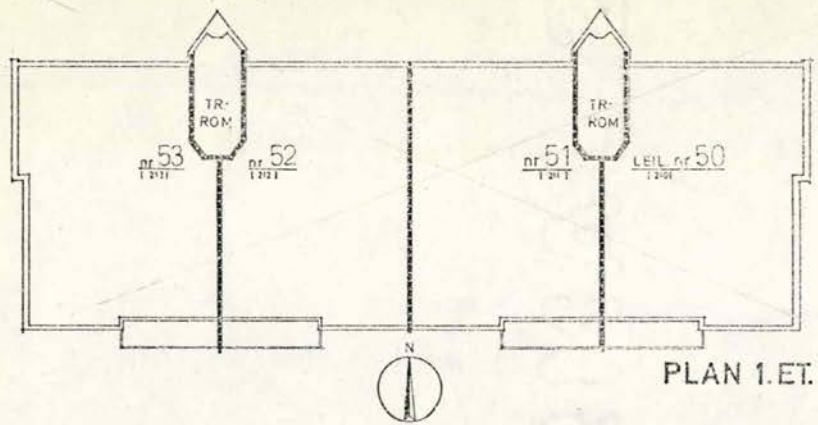


PLAN AV GARASJEANLEGG
NB! BILPLASSENES NR REFERERER SEG IKKE
TIL LEILIGHETENES NR.



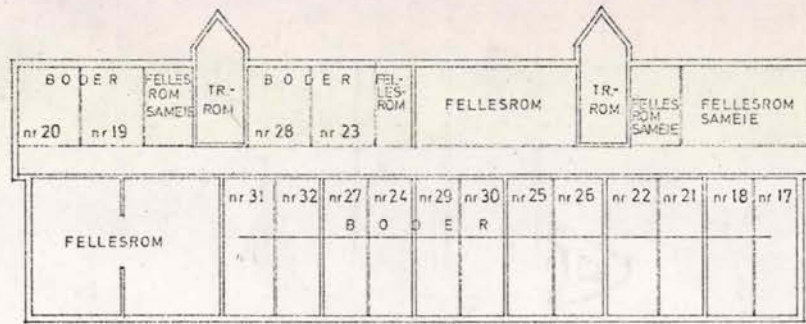
PLAN AV UNDER ET.

BLOKK 2 REVESPORT NR. 3: Gnr 21, Bnr 337

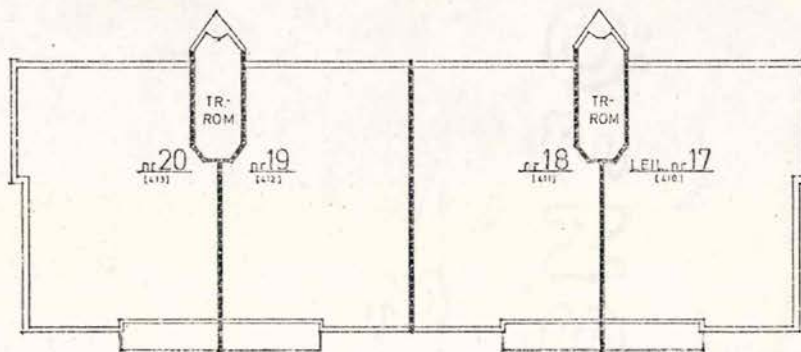


BLOKK 2 REVESPORDET NR. 3: Gnr 21, Bnr 337

*For F&S Høle bygg
K. Juvås.*



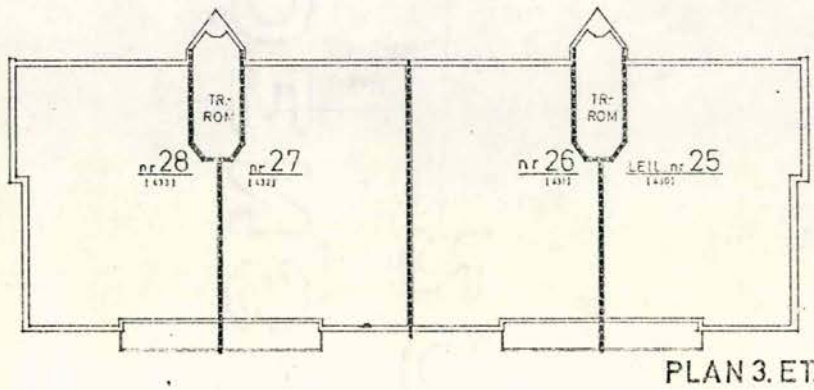
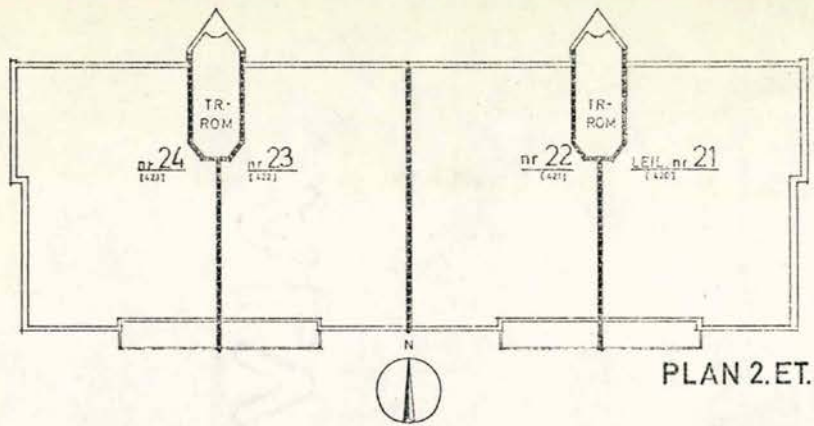
KJELLERPLAN



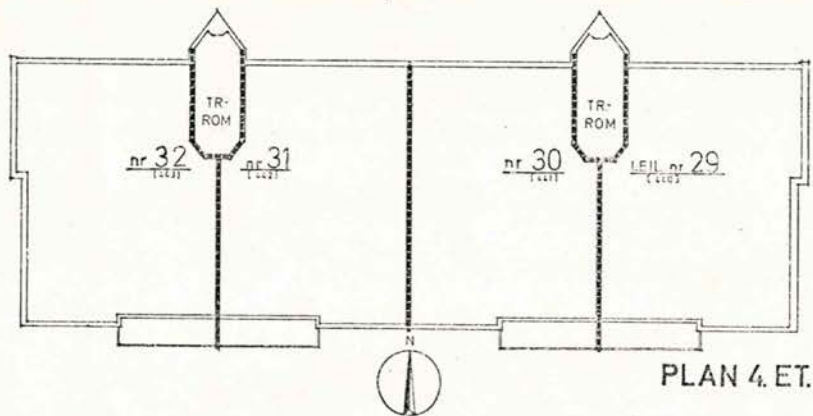
PLAN 1.ET.

BLOKK 4 REVESTORST NR. 6 : Gnr 21, Bnr 272

For Fhs Hode kynn
K. Juvet.



BLOKK 4 REVESPORT NR. 6 : Gnr 21, Bnr 272





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Revesporet 4A
1362 HOSLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Odd André Engh**Telefon:** 900 44 917
E-post: odd.andre.ENGH@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre