Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 04.11.2027

Revesporet 4 B, 1362 HOSLE

MEGLERAVDELING
Eiendomsmeglerne AS

EIENDOMSTYPE
Leilighet

OPPDRAGSNUMMER
202260411

SKJEMAET ER UTFYLT AV
Stian Ewertz Jørgensen og Frida Nossen

OVERTATT
08.2023

FORSIKRING
Ingen boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Stian Ewertz Jørgensen) Ja, hele eiertiden. (Frida Nossen) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Totalrenovering med nytt sammenslått bad, fra tidligere bad og toalett separert
Hva ble gjort og når?	Ferdigstilt 2024. Totalrenovering med nytt sammenslått bad, fra tidligere bad og toalett separert. utvidet baderom til gammel kjøkkensone.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Oslo bad og renovering Org nummer: 813 498 952
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Kontrakt, attester og alt utført arbeid. Alt er lastet opp i boligmappen.

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Rør på bad og kjøkken innenfor leilighetens sone ble oppgradert og rør i rør ut av leiligheten.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Oslo bad og renovering Org nummer: 813 498 952
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Kontrakt, attester og alt utført arbeid. Alt er lastet opp i boligmappen.

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2024 nytt elektrisk annlegg i forbindelse med totalrenovering.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Oslo bad og renovering Org nummer: 813 498 952
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet

Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Kontrakt, attester og alt utført arbeid. Alt er lastet opp i boligmappen.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Vi er ikke sikre på nøyaktig hva som er utført men vi vet at bergvarme-oppgradering ble vedtatt i 2022, før vi flyttet inn. Vi har også opplevd utfordring med lav varme på den ene radiatoren, på det midterste soverommet. Den er ikke luftet og dette kan være årsaken.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Dette har vi ikke informasjon om, det er sameiet som sitter på denne informasjonen.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Det må sameiet svare på.

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Vinduer og fasade pusset opp i regi av sameiet i 2023. Gjelder kun vinduer på vest side.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Sameiet må svare på dette.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Henviser til sameiet

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Ja
Beskriv hvilke undersøkelser	Alle vegger og gult ble revet og bygget opp igjen i 2023/2024 uten noen observasjoner eller indikasjoner av skadedyr.
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja

Hva ble gjort og når?	Henviser til totalrenovering i 2024 da vi slo sammen badet og toalettet til ett stort bad og flyttet kjøkkensonen.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Oslo bad og renovering orgnummer:813 498 952
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Henviser til tidligere dokumentasjon på utført arbeid hvor alt går under totalrenoveringen.
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Kjøkkenbenken er av eik og er håndlaget av en venn. etter 3 år har treverket beveget seg noe og det kommer til syne i hjørnet mellom de to benkeplatene i form av en glippe på 1-2mm. Kjøkken-øyen er også av eik og håndlaget hvor det har oppstått en sprekk ved den tynneste overgangen fra platetoppen. Denne sprekken er reparert, men sprukket på nytt. Den er likevel lukket og lite synlig. Det har en sjelden gang oppstått flimmer på pendellampen på badet, men etter justering i app avtatt betydelig.
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Gulvet på verandaen er gammelt og vi har dekket det til med gulvplater. I tillegg vil vi nevne at i forbindelse med at vi smeltet frost i vinskapet under kjøkkenøyen fikk en lokal lekkasje som skadet veggen bak vinskapet. Skaden er i mindre grad synlig og i begrenset område på 10-20cm i diameter. Tregulvet har to buler på omtrent 5cm i diameter som ikke er synlig. én på kjøkkenet og én på soverommet.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stian Ewertz Jørgensen	**2026-11-04**	**Frida Nossen**	**2026-11-04**

Identification

bankID Stian Ewertz Jørgensen

Identification

bankID Frida Nossen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Revesporet 4B, 1362 HOSLE**	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378286**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17321927**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **194**
Seksjonsnummer **46**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **212,15**

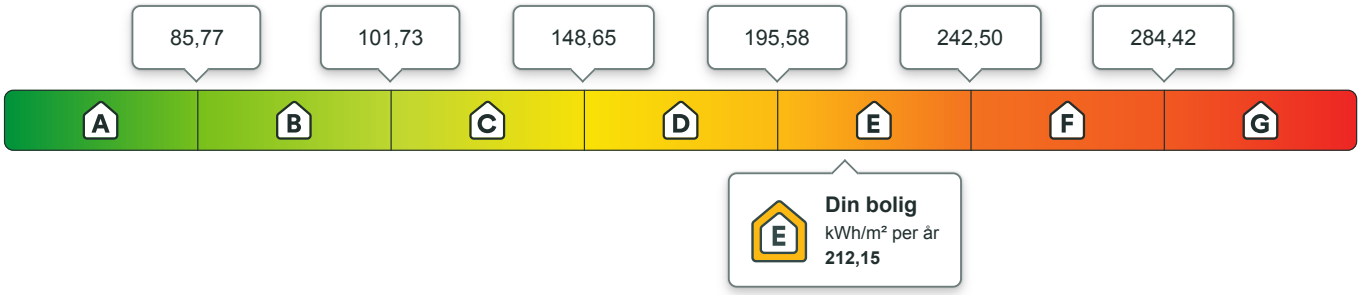
Revesporet 4B, 1362 HOSLE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
21 903,02	**210,61**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Revesporet 4B, 1362 HOSLE

Detaljering

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

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

Revesporet 4B, 1362 HOSLE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Eiendomsmeglerne
E-post: re@eiendomsmeglerne.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Hoslebygg Boligsameie**

Megleropplysninger 02.11.2026
Vi viser til forespørsel av 30.10.26

Boligselskap:	Hoslebygg Boligsameie
Organisasjonsnr:	981 172 108
Gnr./bnr:	21 / 194
Eier(e):	Frida Nossen / Stian Ewertz Jørgensen
Seksjons-/andelsnr:	46
Adresse:	Revesporet 4B, 1362 Hosle
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/hoslebygg
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/hoslebygg/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 88275638
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Sameiet disponerer 15 parkeringsplasser som kan leies ut av styret. Se vedtekter.

Informasjon om lån -

Bank:	OBOS Banken
Lånenummer:	9820.81.05434
Nominell rente (flyt):	6,69 %
Innfrielsesår:	2053
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.11.2026:	kr 19 978 352
Andel av saldo:	kr 312 162
IN-ordning:	Nei

Informasjon pr. oktober 2026:
Det er avholdt ekstraordinært årsmøte i sameiet, hvor det ble stemt over etablering av IN-ordning på OBOS-lånet. Flertallet stemte for etablering av IN-ordning.

Økonomiske opplysninger:

Felleskostnader	kr 5.848,- pr. md.
Telenor Frihet M	kr 472,- pr. md.
Sparing	kr 500,- pr. md.
Garasje	kr 150,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.970,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører. Kan hentes i selgers skattemelding, eller hos Obos.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

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

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 seksjoneringssøknaden 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 karmer
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 samtykke fra styret.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(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 innsekter 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, pantesikkerhet 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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. (§4, §2 og §10)
Endret på ekstraordinært årsmøte 16. Juni 2025.

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.

§ 2: PARKERING

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. 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.

Av hensyn til fremkommelighet for taxi, utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, innkjøring i fellesgarasjen, barns lek, snømåking 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. 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 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.
- å henge blomsterkasser i kroker som henges over det svarte beslaget på toppen av rekkverket.

- 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.

§ 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, kjellergangene, de små rommene under trappen og trappeoppgangene.

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 brannvernlovgivningen at alle rømningsveier skal være frie for møbler, potter 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 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.

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.

§ 8: HUSDYRHOLD

Sameiets regler for dyrehold er:

- Dyreholdet må ikke medføre sjenanse eller ulemper for øvrige beboere i sameiet.
- På sameiets fellesområder gjelder båndtvang hele året.

- Beboer med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.
- 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 ut luften 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.

§ 11: 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.

§ 12: 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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Hoslebygg Boligsameie
Avstemming 13. – 23. oktober 2026



SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

HVORDAN STEMMER DU?

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, digitalt via lenke du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes eller som følger med innkallingen her.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk, eller om du ikke kan stemme digitalt.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema eller benytt stemmeseddel som følger avslutningsvis i innkallingen.

Åpent for skriftlig avstemming: 13.10.2026 til og med 23.10.2026 kl. 23.30

Trykk her:

KONSTITUERING

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollfører og vitne

3. Registrering av antall stemmer

4. Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. IN-ordning

Oslo 13. oktober 2026
Solibo AS på vegne av styret

Vedlegg: standard IN-avtale, eksempel

IN-ordning

Styret viser til informasjonsmøtet 7. oktober og takker for gode spørsmål og verdifulle innspill. Som varslet innkaller styret nå til ekstraordinært årsmøte.

På bakgrunn av innspillene som kom frem, har styret justert avstemmingsalternativene. Avstemmingen vil derfor gjelde et ja- eller nei-vedtak til innføring av IN-ordning.

Vedlagt ligger IN-avtalen til Solibo som etterspurt på informasjonsmøtet.

En IN-ordning gir den enkelte sameier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, uten at dette forplikter øvrige sameiere til å gjøre det samme.

Innføring av IN-ordningen innebærer en endring av sameiets vedtekter. Forslaget må derfor vedtas med minst **2/3 flertall av de avgitte stemmene**.

Følgende foreslås som ny vedtektsbestemmelse, (ny paragraf 6.5).

IN-ordning
(1) Sameiet har vedtatt i ekstraordinært årsmøte å opprette IN-ordning og bestemmelsen gjelder sameiets felleslån opprinnelig stort kr 22 000 000 tatt opp i 2023, og eventuelle lån som refinansierer dette (felleslånet).
(2) Hver seksjons andel av felleslånet fastsettes ved ordningens ikrafttredelse etter sameiebrøken og føres som en intern restsaldo. Ordningen endrer ikke fordelingen etter sameiebrøken, men gir adgang til å forskuddsbetale seksjonens andel. Forskuddsbetaling reduserer seksjonens andel av renter og avdrag tilsvarende.
(3) Seksjonseier kan etter skriftlig avtale med sameiets forretningsfører forskuddsbetale hele eller deler av seksjonens interne restsaldo.
(4) Innbetalt beløp skal straks brukes til ekstraordinær nedbetaling av felleslånet, slik at løpetiden opprettholdes og øvrige seksjoners kapitalkostnader ikke påvirkes.

Blir det stemt frem IN-ordning, tas teksten over inn i vedtektene samtidig.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
Hoslebygg Boligsameie

Årsmøtet ble gjennomført ved skriftlig avstemming i FORMS

Åpent for skriftlig avstemming: 13.10.2026 til og med 25.10.2026

KONSTITUERING

-Erling Wrangell fra Solibo AS ble valgt til møteleder med 47 stemmer

-Erling Wrangell ble valgt som protokollfører og Helena Mellison ble valgt som protokollvitne med 47 stemmer

-50 seksjoner avgav stemmer.

-Innkallingen og måten møtet ble gjennomført ble godkjent.

Følgende saker ble behandlet:

1. Valg IN-ordning

41 stemte for IN-ordning og at dette tas inn i vedtektene.
9 stemte mot.

IN-ordningen og vedtektsendringen er dermed ved med mer enn 2/3-dels flertall.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen signeres elektronisk.

Oslo/Bærum 26/10-2026

Erling Wrangell
Møteleder

Helena Mellison
Protokollvitne

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

26-10-2026 12:23:34 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1574558
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-02-22

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post

HELENA MELLISON Norge

Signert med Norsk BankID

26-10-2026 12:40:38 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Helena Mellison
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2105771
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1978-03-26

Helena Mellison
helena.mellison@gmail.com

Leveransekanal: E-post

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 20:00 og lukker 9. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1252

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:00 , Hans Burums vei 26, 1357 Bekkestua "Kuben" .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap og årsrapport
5. Fastsettelse av honorarer
6. Farge grunnmur
7. Levegger og styrets beslutningsmyndighet
8. Levegg på balkonger
9. Planting av nye bjerketrær på fellesarealene.
10. Forslag til endring av vedtektenes pkt 10 – VALGKOMITÉ:
11. Etablering av søppelskur ved Revesporet 6
12. Forslag 1: Endring av vedtak om plassering av søppelbeholdere ved R.sp. 6:

13. Kartlegging av nødvendig arbeid som må utføres før tilfluktsrommet i R.sp. 3 innfrir kravene av 1948 til et tilfluktsrom.

14. Valg av tillitsvalgte

15. 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

Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Helena Mellison og Mette Rød Fredriksen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsregnskap og årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
2. 1252 Hoslebygg Boligsameie - Revisjonsberetning.pdf
3. Vedlikeholdsoversikt Hoslebygg boligsameie 21.04.2026.pdf
4. Årsrapport 2025 for Hoslebygg boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Styrets innstilling

Honoraret holdes på samme nivå som foregående år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000

Sak 6

Farge grunnmur

Forslag fremmet av:
Camilla Fjeldheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at dagens fargevalg på grunnmurene kan vurderes ulikt blant beboerne og kan oppfattes lite harmonisk.

Samtidig vil styret opplyse at fargen på grunnmuren er fastsatt av arkitektfirmaet som har prosjektert og definert byggets øvrige fargepalett. Fargevalget er således gjort på profesjonelt grunnlag.

Videre er det allerede lagt ned betydelige dugnadsressurser i maling av grunnmurene i gjeldende farge etter fasadeoppussingen. Styret vurderer det som lite hensiktsmessig å forkaste dette arbeidet og påføre sameiet ytterligere kostnader ved å endre fargevalget nå.

Når det gjelder at enkelte flater ikke ble ferdigstilt på dugnaden, er styret enig i at dette arbeidet må fullføres ved senere dugnad. Styret legger imidlertid til grunn at dette skjer i tråd med vedtatt farge, og vurderer det ikke som riktig økonomisk prioritering å endre farge samtidig, sett i lys av sameiets nåværende økonomiske situasjon. Styret innstiller på alternativ A om å beholde dagens farge.

Forslag til vedtak 1

Se vedlegg

Forslag til vedtak 2

Alternativ A: Grunnmur beholdes i dagens farge (NCS S 5502-Y), og gjenstående arbeid ferdigstilles i samme-farge.

Forslag til vedtak 3

Alternativ B: Grunnmur males ferdig og overmales i en harmoniserende farge innen samme fargeserie som fasaden (G80Y), fastsatt av fagperson.

Forslag til vedtak 4

Alternativ C: Grunnmur males ferdig og overmales i samme farge som fasaden (NCS S 5005-G80Y).

Vedlegg

5. 20260409__Farge_grunnmur.pdf

Sak 7

Levegger og styrets beslutningsmyndighet

Forslag fremmet av:
Camilla Fjeldheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

Til informasjon: styret har mottatt et dokument med to saker fra Camilla Fjeldheim. For å få stemt på de to sakene har styret måttet dele de opp i sak 7 og 8. Samme dokument er derfor lagt til i begge saker.

Styrets vedtaksmyndighet

Styret er ikke enig i forslagsstillers vurdering av at innsynsskjerming i form av at tilbud om levegger er et tiltak som ligger utenfor styrets vedtaksmyndighet.

Styrets vurdering er at saken må ses i sammenheng med vedtak om gjennomføring av fasadeprosjekt som ble behandlet i årsmøtet i mai 2022, og drøftinger i forbindelse med behandlingen av denne saken. Det ble informert om at eksisterende innsynsskjerming på balkongene måtte fjernes for å få gjennomført arbeidet. Det ble samtidig sagt at styret ville finne en leverandør som kunne tilby ny løsning for skjerming. Dette ble ikke protokollført. Vi ser i ettertid at vi burde ha kontrollert at dette var medtatt i protokollen.

Styret innhentet tilbud på skjerming, installerte en prototyp som kunne ses på og la ut informasjon om mulighet for bestilling på Vibbo høsten 2025. Løsning for innsynskjerming var et tilbud til beboere som ønsket dette.

Styret anser arbeidet med å tilby en ny løsning for innsynsskjerming som videre oppfølging av det vedtatte fasadeprosjektet og som en del av vedlikeholdsarbeid som er regulert i eierseksjonsloven § 58: «Styret skal sørge for forvaltningen av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtet. Styret kan treffe beslutninger som gjelder den løpende driften og ellers det som er nødvendig for å gjennomføre vedtak fra årsmøtet».

Spørsmålet om hva et styre i et boligsameie kan vedta er regulert i eierseksjonsloven §§ 49 jf 58. Kort sagt framgår det her at styret kan ta alle avgjørelser som kan tas med alminnelig flertall på årsmøtet. Beslutning i saker som i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, eller som krever enighet eller kvalifisert flertall kan med andre ord ikke besluttes av styret. I eierseksjonsloven § 49 listes det opp hvilke typer saker som krever kvalifisert flertall og som dermed må behandles i årsmøtet. Det aktuelle punktet står i § 49, annet ledd bokstav a):

«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»

Beboer er uenig i styrets fortolkning og mener at bestemmelser som følger av lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) er avgjørende for forståelsen eller fortolkningen av bestemmelsene om styrets vedtaksmyndighet. Aktuell bestemmelse er ikke oppgitt i innkomne e-poster, men styret antar at det gjelder en bestemmelse i kapittel 20 om søknadsplikt, § 20-1. ledd bokstav c om fasadeendring. Beboer mener ikke at sameiet skal søke om byggetillatelse, men at dette punket må vurderes i forbindelse med tolkning av eierseksjonslovens bestemmelser om styrets vedtaksmyndighet. Styret har ikke funnet holdepunkter for dette verken i eierseksjonslovens forarbeider eller i juridisk teori. Styret mener at dersom plan og bygningslovens bestemmelser skal vurderes ville resultatet av tolkningen blitt den samme.

Styret viser til at eierseksjonsloven § 49 regulerer hvilke typer saker som krever kvalifisert flertall i årsmøtet. Etter styrets vurdering faller ikke dette tiltaket innenfor bestemmelsens bokstav a om «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold». Tiltaket ville heller ikke krevd mer enn alminnelig flertall dersom det var forelagt årsmøtet, og kan derfor besluttes av styret.

Styret har dessuten innhentet en juridisk vurdering fra Huseiernes juridiske avdeling, som støtter styrets forståelse av lovverket og konkluderer med at beslutningen ligger innenfor styrets myndighet etter eierseksjonsloven.

Styret er enig med beboer med hensyn til at spørsmål om styrets vedtaksmyndighet er prinsipielt viktig. Vi har derfor valgt å utdype vårt syn på saken av hensyn til åpenhet og tillit i sameiet.

Styret mener at en avgrensning slik det foreslås vil kunne vanskeliggjøre styrets arbeid med nødvendig oppfølging av vedlikehold og vedtatte prosjekter i fremtiden.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler årsmøtet å **ikke** vedta forslag fremlagt av

Camilla Fjeldheim.

Forslag til vedtak 1

Se vedlegg

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet mener at styrets håndtering av saken om innsynsskjerming er i tråd med eierseksjonsloven, og med tidligere behandling av fasadeprosjektet på årsmøtet i 2022.

Vedlegg

6. Sak 2. Styrets beslutningsmyndighet.pdf

Sak 8

Levegg på balkonger

Forslag fremmet av:
Camilla Fjeldheim Revesporet 6A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Til informasjon: styret har mottatt et dokument med to saker fra Camilla Fjeldheim. For å få stemt på de to sakene har styret måttet dele de opp i sak 7 og 8. Samme dokument er derfor lagt til i begge saker.

Styrets vurdering av sak om levegg/ innsynsskjerming på balkonger

Styret er ikke enig i saksfremstillingen fra forslagsstiller og konklusjonene som fremgår av forslaget. Styret mener at saken om innsynsskjerming på balkonger er forsvarlig forberedt innenfor rammene av styrets ansvar og vedtaksmyndighet, og at sameierne har hatt, og fortsatt har, et godt grunnlag for å ta stilling til tilbudet som er lagt frem.

Bakgrunnen for tiltaket er fasadeprosjektet som ble behandlet i årsmøtet i 2022, hvor eksisterende innsynsskjerming måtte fjernes for å kunne gjennomføre rehabiliteringen. Det ble i den forbindelse opplyst at styret ville arbeide videre med å finne en ny løsning for innsynsskjerming for de beboerne som ønsket dette. Arbeidet med ny skjerming er etter styrets vurdering en del av dette vedtaket og sameiets løpende vedlikeholdsoppgaver.

Styret har innhentet tilbud, valgt én løsning og etablert en demovegg. Den er basert på skissen som ble utarbeidet av arkitekten i forbindelse med fasadeprosjektet. Løsningen er frivillig for den enkelte seksjonseier og finansieres individuelt.

Alternative løsninger

Styret er kjent med ønsket om at flere alternative løsninger burde vært presentert. Styret har vært i kontakt med lokal smed for å få vurdert en løsning i metall med mulighet for justering av vinkel på spilene.

Tilbakemelding fra smed: "Siden disse skal ha justerbare spiler er nok ikke dette noe jeg kan bistå med. Jeg har ikke mulighet til å lage de mekaniske delen til vridningen og jeg får heller ikke tak i noe som kan brukes som tåler vekten og som kan tåle å stå utendørs".

Om demovegg og prosess

Etablering av demovegg er gjort for å vise frem foreslått løsning og dens funksjon. Styret kan ikke se at dette innebærer en favorisering av én løsning, men at det bidrar til åpenhet og forståelse.

Styret er uenig i at prosessen har vært uryddig, og kan heller ikke se at ansvarsforholdene er forskjøvet. Styret har stoppet videre bestillinger. Saken behandles i årsmøtet grunnet protest fra forslagsstiller.

Levegg/ innsynsskjerming

Leveggen/ innsynsskjermingen er utstilt på balkongen i første etasje i Revesporet 1B, og gir et godt inntrykk av hvordan den ferdige løsningen vil se ut.

Leveggene/ innsynsskjermingene kappes etter mål, beises sorte og monteres, tilpasset de ulike åpningene på balkongene. For å sikre en enhetlig utførelse og farge, skal eksisterende alternative løsninger fjernes, dette også i tråd med Husordensreglene i Hoslebygg boligsameie.

Snekkeren gjennomfører arbeidet under forutsetning av minimum fire bestillinger. Pris per levegg er satt til kr 4 000.

Prototyp på innsynsskjerming:
Bilder av prototyp finnes i vedlegget

Styrets anbefaling
Styret anbefaler årsmøtet å **ikke** vedta forslaget slik det er fremlagt av Camilla Fjeldheim, og fremmer styrets forslag til vedtak. (Forslag 2)

Forslag til vedtak 1

Forslag til vedtak fra Camilla Fjeldheim: se vedlegg

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Tilbudet om innsynsskjerming/levegg på balkonger på de vilkår som er presentert, opprettholdes.

Vedlegg

7. Sak 1. Levegger.pdf

Sak 9

Planting av nye bjerketrær på fellesarealene.

Forslag fremmet av:
Andreas Tømmerbakke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det står mange flotte store bjerketrær på fellesområdene i sameiet. Det er synd at noen av dem begynner å bli dårlige. Iløpet av de siste 10-15 årene er 3-4 kappet ned, og det er antagelig fare for at flere må fjernes i årene som kommer.

Disse trærne suger mye vann opp av grunnen, og folk som har bodd her lenge kan fortelle at f.eks. gressplenen på balkongsiden av Revesporet 1 var svært fuktig før trærne ble plantet.

Mitt forslag går ut på å plante nye bjerketrær i mellomrommet mellom de eksisterende i år. Når vi evt blir nødt til å fjerne gamle trær om noen år, vil de nye ha hatt noen år på å vokse seg større, og slik erstatte de gamle på en god måte.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er viktig å ha bjørketrær på tomten, ettersom disse bidrar til å suge opp mye vann fra grunnen. Styret har også tidligere fått anbefaling om å investere i bjørketrær av god størrelse i forbindelse med fjerning av eksisterende trær.

Styret mener imidlertid at videre planting og utskifting av trær bør skje som del av en helhetlig og langsiktig plan for uteområdene. Styret foreslår derfor å innhente tilbud fra hagearkitekt for å utarbeide en samlet plan for hele uteområdet.

Styret foreslår at eventuell ny planting av bjørketrær vurderes og gjennomføres i tråd med en slik overordnet plan.

Forslag til vedtak 1

Styret gir hagegruppen i sameiet mandat til å organisere planting av nye bjerketrær i 2026, som etterhvert kan erstatte de gamle, nå de en gang må fjernes om noen år. Hagegruppen kan søke råd hos en gartner om hvor store trær som kan plantes.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud fra hagearkitekt for utarbeidelse av en helhetlig plan for uteområdet. Planen skal danne grunnlag for fremtidig beplantning, herunder beplantning av nye bjørketrær hvis eksisterende trær etter hvert bør felles.

Sak 10

Forslag til endring av vedtektenes pkt 10 – VALGKOMITÉ:

Forslag fremmet av:
Erik Arne Mollén

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For noen år siden, jeg tror 2018 eller 2019 ble det gjennomført endringer i vedtektene vedr. valgkomitéen. Disse lyder idag som følger:

10. 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.

FORSLAG TIL 2 ENDRINGER:

1.Endring av Pkt c: Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.

2.Endring av Pkt d: Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.

BEGRUNNELSE FOR FORSLAGENE

Det jeg her foreslår er det samme som i møtet den gang faktisk ble muntlig diskutert og besluttet, men ble litt feil formulert i protokollen. Der ble det kopiert inn det som sto i innkallingen (forslaget fra styret). Imidlertid er det blitt håndtert slik jeg foreslår frem til nylig, se vedlagte screen-shot fra innkalling til årsmøtet 18.03.2020. Det er dessuten ikke naturlig, ei heller vanlig å velge valgkomité for mer enn ett år av gangen – slik jeg har erfart i alle de styrer jeg har sittet i ihvertfall. Kandidater til valgkomiteen behøves ikke foreslås i innkallingen – det er helt normalt at dette skjer i årsmøtet når man kommer til dette punktet.

Dessuten, det er innlysende – og helt vanlig – at ikke en valgkomité forslår sine etterfølgere. Vanlig er dessuten at hvis det er utskifting av styremedlemmer, så tar disse oppgave som valgkomitémedlem etter avsluttet styreverv.

Styrets innstilling

Styret støtter begrunnelsen for forslagene og foreslår følgende endringer:

1. Forslag til endring i § 10 Valgkomite, bokstav d):

Gjeldende vedtekter:

§ 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.

Forslag til endring: § 10, bokstav d), endres til: «*Valgkomiteens medlemmer velges for et år. Medlemmene kan sitte i inntil 3 år i sammenheng.»*

1. Forslag til endring: § 8. 3 Styrets oppgaver:

Gjeldende vedtekter:

§ 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.

Forslag til endring: § 8. 3, annet ledd endres til*: «Styret foreslår kandidater til valgkomiteen».*

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet beslutter å endre vedtektenes pkt 10 til å lyde som følger:

10. 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. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.

d) Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Forslag til endring: § 10, bokstav d), endres til: «Valgkomiteens medlemmer velges for et år. Medlemmene kan sitte i inntil 3 år i sammenheng.»Forslag til endring: § 8. 3, annet ledd endres til: «Styret foreslår kandidater til valgkomiteen».

Vedlegg

8. FORSLAG ENDRING VEDTEKTER PKT 10.pdf

Sak 11

Etablering av søppelskur ved Revesporet 6

Forslag fremmet av:
Camilla Fjeldheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret legger til grunn at det ble fattet et vedtak om søppelplatting i årsmøtet som ble avholdt 21. mai 2025. Fra innkallingen til årsmøtet i 2025: "Styret er enig i at det skal bygges en platting for avfallsbeholdere ved Revesporet 6". Følgende vedtak ble fattet: "Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi".

Styret vurderer at det allerede foreligger et vedtak om søppelplatting ved Revesporet 6 og ser ikke behovet for et nytt vedtak. Å etablere søppelskur med tak øker kostnadene og utseendet vil skille seg fra eksisterende søppelplattinger i sameiet.

Styret har innhentet pris på søppelplatting tilsvarende den som er etablert ved Revesporet 3, og tilbudet er på kr 120 000,-

Forslag til vedtak 1

Se vedlegg

Forslag til vedtak 2

Forslagsstillers forslag: Styret pålegges å fremme konkret forslag med løsning og kostnadsestimat til neste-årsmøte, eventuelt til ekstraordinært årsmøte

Forslag til vedtak 3

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

Vedlegg

9. Forslag til årsmøte - Etablering av søppelskur Rsp6.pdf

Sak 12

Forslag 1: Endring av vedtak om plassering av søppelbeholdere ved R.sp. 6:

Forslag fremmet av:
Andreas Tømmerbakke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet 21-05-2025 ble det foreslått å etablere en platting for søppelbeholderne foran Revesporet 6.

Bakgrunnen var at R.sp. 6 nå er 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.

Et forslag, som var noe endret i forhold til det innsendte, ble vedtatt:

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

•Jeg er enig i at styret innhenter tilbud på det innsendte forslaget og evt andre forslag.

•Jeg er også enig i at styret bestemmer når sameiet har økonomi til å gjennomføre tiltaket.

•Jeg er imidlertid uenig i at beboerne i Rsp 6 ikke skal være med å bestemme plasseringen av denne plattingen.

Jeg foreslår at dette vedtaket fra 21-05-25 omgjøres slik at beboerne i blokka skal inkluderes når plassering bestemmes, og foreslår en endring av dette vedtaket, som beskrevet nedenfor.

Styrets innstilling

Styret legger til grunn at plassering av søppelbeholdere er en felles sak for sameiet, hvor hensyn som tilgjengelighet, drift, estetikk, praktisk bruk og økonomi må sees i sammenheng. Styret mener det er styrets ansvar å ivareta disse hensynene på vegne av fellesskapet, og at vedtaket fra forrige årsmøte gir tilstrekkelig fleksibilitet til å håndtere spørsmål knyttet til plassering på en helhetlig og forsvarlig måte..

Styret legger til grunn at tilsvarende løsninger i sameiet tidligere er etablert uten egen beslutningsprosess blant beboere i den enkelte blokk, og styret mener det er viktig å videreføre denne praksisen. Styret anbefaler derfor at forslaget om endring ikke tas til følge.

Forslag til vedtak 1

Vedtak fra 21-05-25 endres på følgende måte:

Styret innhenter tilbud på platting for søppelbeholderne og bestemmer når det er gjennomførbart i forhold til sameiets økonomi. Plassering av plattingen bestemmes i samarbeid med beboerne i Rsp 6.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

Vedlegg

10. Platting for søppelbeholdere ved Rsp 6.pdf

Sak 13

Kartlegging av nødvendig arbeid som må utføres før tilfluktsrommet i R.sp. 3 innfrir kravene av 1948 til et tilfluktsrom.

Forslag fremmet av:
Andreas Tømmerbakke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget:

Dette forslaget ble opprinnelig vedtatt på årsmøtet i 2024, og det ble nedsatt en gruppe som skulle jobbe med vedtaket. Jeg antar at arbeidsgruppa har levert sin rapport til styret.

Imidlertid er etter det jeg vet ikke alle punkter i vedtaket fra 2024 svart ut. Følgende punkter er imidlertid interessante:

•Det ble sist gjennomført tilsyn av tilfluktsrommene 18.mai 1987, og utbedring purret siste gang 23.august 1990.

•I 1993 mottok sameiet et brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus hvor det står:

«I henhold til brev fra Asker og Bærum sivilforsvar datert 22.10.1992, kan tidligere gitte pålegg om utbedring av det eksisterende tilfluktsrommet stilles i bero inntil videre».

Dette betyr etter min mening at:

•sameiet fremdeles er pålagt å beholde tilfluktsrommet, men at det i 1993 ikke ble krevd at vi måtte sette det i stand umiddelbart på daværende tidspunkt. Det ble utsatt.

•sameiet har ikke tidligere søkt om nedlegging av tilfluktsrommet. Det er lite sannsynlig at Sivilforsvaret i dagens situasjon, hvor man vurderer å innføre krav til tilfluktsrom igjen, vil gi godkjenning til å legge ned det tilfluktsrommet vi har. Vi har fortsatt et vedlikeholdsansvar.

•kravet om at tilfluktsrommet skal kunne settes i stand på 72 timers varsel gjelder fremdeles for oss. Dette varselet kan sameiet motta selvom utbedring av mangel på vedlikehold, som ble påpekt i 1987, senere ble utsatt av sivilforsvaret.

I lys av dagens fokus på beredskap i samfunnet, mener jeg det er viktig at vi nå går videre i arbeidet med bomberommene våre.

Det er tvilsomt om sameiet pr i dag har kunnskap om hvilken jobb som faktisk må gjøres i løpet av de 72 timene vi har til rådighet for at det skal bli mulig å bruke tilfluktsrommet som tilfluktsrom igjen. Det utstyret som var lagret der da bygget var nytt er kastet for mange år siden, og ventiler, etc. i bygnings-strukturen er i dårlig forfatning. Alle bomberomsdørene er hektet av hengslene og man må ha spesialutstyr for å få dem på plass igjen.

Sameiet bør nå, 39 år etter siste tilsyn, hvor vi ble informert om 5 «prekære» punkter, skaffe oss kunnskap om dagens status på tilfluktsrommene. Dersom vi fremdeles har malen for å gjøre en egenkontroll, kan vi bruke den til å kartlegge følgende:

•Hva mener vi er dagens status for bomberommet på de punktene sivilforsvarets tilsyn pekte på i 1987?

•Hvilket arbeid må utføres iløpet av 72 timer dersom sivilforsvaret varsler om det?

•Hvem skal lede arbeidet? Hvem i sameiet kan utføre noe av det?

•Dersom dette arbeidet estimeres til å ta mer enn 72 timer, må styret ta stilling til om noe må utføres før vi mottar et evt varsel fra sivilforsvaret.

•Hvilke firmaer må evt. engasjeres? Må vi ha avtaler på forhånd med disse? (Eks.: Hekte på plass bomberomsdører, Fjerne asfalt der den hindrer lukking av bomberomsdørene, etc.)

•Hvor lang tid vil arbeidet ta?

•Hva det vil koste?

•Det er ikke lov til å ta med seg kjæledyr inn i tilfluktsrommene i Norge. Bør vi finne løsninger på det?

Det er mer fokus på beredskap i år enn i fjor og mye mer fokus på dette nå enn i 1993. Dette kartleggingsarbeidet kan gi nyttig kunnskap for sameiet uansett hvor liten eller stor risikoen er for at det blir behov for å bruke tilfluktsrommet. Dersom vi en gang må sette istand tilfluktsrommene vil arbeidet med punktene over gi oss en "flying start".

Derfor foreslår jeg at det utarbeides en rapport om dette som når den er ferdig, skal behandles i styret. Dette blir en viktig del av sameiets beredskapsplan.

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslag om etablering av en ny arbeidsgruppe med mandat til å utrede og forberede eventuell istandsetting og tilbakeføring av sameiets tilfluktsrom. Arbeidsgruppen som i 2024 fikk mandat til å utrede saken, tok kontakt med Sivilforsvaret og fikk bekreftet at det tidligere vedtaket om å sette pålegget om utbedring av tilfluktsrommet i bero fortsatt er gjeldende.

Det finnes per i dag ikke generelle offentlige støtteordninger for istandsetting eller oppgradering av private tilfluktsrom i borettslag eller sameier.

Grunnet stor usikkerhet om hvilke krav som vil kunne bli stilt i forbindelse med å etablere og oppgradere private tilfluktsrom, anbefaler **ikke** styret at det etableres en ny arbeidsgruppe til å se på dette igjen.

Forslag til vedtak

Det etableres en arbeidsgruppe, fortrinnsvis den gruppen som har utført første del av arbeidet, som har følgende mandat:

• Gruppen skal fortsette det arbeidet eksisterende arbeidsgruppe har utført, og på bakgrunn av kravene til tilfluktsrom fra 1948 og Sivilforsvarets tilsynsrapport, utarbeide en liste over konkrete arbeidsoppgaver som må gjennomføres på de 72 timene man har til rådighet.

• Arbeidsgruppen / styret må vurdere om vi skal invitere Sivilforsvaret til nytt tilsyn.

• Rapporten skal inneholde en liste over oppgavene, med en vurdering av hva sameiet kan utføre selv, og hva man trenger ekstern hjelp til.

• Arbeidsgruppen må gi en skriftlig rapport til styret innen 31-12-2026. En oversikt over dette arbeidet vil være nyttig og nødvendig dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt å tilbakestille disse to tilfluktsrommene til funksjonelle tilfluktsrom.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

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.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling:

Valgkomiteens innstilling er at de to som er på valg, styremedlem Trine Vikhals og styreleder Tommy Kristiansen fortsetter i styret.

Se vedlegg

Roller og kandidater

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

- Tommy Kristiansen

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

- Trine Vikhals

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 15

Valgkomité

10 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.

Innstilling

Kåre Sjølie har sittet i valgkomitéen i 3 år. Styret har funnet en ny kandidat som ønsker å sitte i valgkomitéen.

Roller og kandidater

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

- Eva Margaretha Schei
  Revesporet 3B

Styrets årsrapport

Styret har i 2025 hatt stort fokus på forsvarlig drift og økonomisk kontroll. Sameiet har en stram økonomi, og styrets arbeid har i stor grad vært rettet mot å holde kostnader nede, samtidig som nødvendig vedlikehold og drift er ivaretatt.

Økonomi

Som følge av betydelige økninger i kostnader knyttet til drift, vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter, ble det vedtatt en økning i felleskostnadene med virkning fra 2026. Styret vurderte denne økningen som nødvendig for å sikre forsvarlig drift av sameiet.

Styret ser at det også i år er nødvendig å foreta en ekstra kapitalinnkreving på kr 3 000 per seksjon. Denne vil bli gjennomført i september 2026.

Styret har i budsjettet for 2026 avsatt midler til gjennomføring av noe vedlikehold.

Arbeid og saker behandlet i 2025

Styret har i løpet av året behandlet en rekke saker og gjennomført flere tiltak:

• Kontrakten med entreprenøren som hadde ansvar for oljeforurensingssaken ble avsluttet, da tilbakestilling av uteområdene ikke ble gjennomført i henhold til avtale.

• Rørleggerarbeid ble gjennomført. Varmtvannsberedere i Revesporet 4 og 6 ble skiftet. I Revesporet 1 oppstod det utfordringer med svært høy temperatur på varmtvannet. En defekt ventil var årsaken til dette og skaden ble utbedret som en reklamasjonssak. I tillegg ble flere ventiler og termostater skiftet.

• Ny trapp med rampe og rekkverk ble etablert i Revesporet 3B.

• På vårdugnaden ble det lagt ned en stor innsats for å tilbakestille store deler av uteområdene som var skadet etter tidligere gravearbeider.

• Hagegruppen gjorde en formidabel innsats gjennom hele sesongen og sparte sameiet for kostnader til vedlikehold av uteområder – en stor takk til dem!

• Ladeboksene ble kontrollert.

• Sameiet gikk over til Norgespris på strøm.

• Utenfor garasjerekken ved Revesporet 1 oppstod det oppkom av vann som medførte gravearbeid, tetting av borehull (bergvarme) og asfaltering.

• Ny revisor ble valgt.

• Styret innhentet tilbud, gjennomførte kartleggingsmøter med flere firmaer og valgte ny forretningsfører. Ny forretningsfører tar over fra 1. juni 2026.

• Styret utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet.

• Nøkkelrutiner ble utarbeidet og publisert under «Temaer».

Det har i løpet av året blitt gjennomført 8 styremøter og flere arbeidsmøter. Styret har arbeidet med mange saker og behandlet mange henvendelser fra seksjonseiere gjennom året.

Planlagt vedlikehold i 2026

Som en del av vedlikeholdsplanen har styret utarbeidet en prioritert oversikt over tiltak som bør gjennomføres. Styret planlegger i løpet av 2026 å gjennomføre følgende:

• Rens av ventilasjonskanaler

• Etablere mulighet for nøddrift av oljefyren med et aggregat

• Utarbeide en helhetlig plan for uteområdene i samarbeid med landskapsarkitekt

• Fylle oljetankene med ny biofyringsolje

Vedlikeholdsplanen som er utarbeidet av styret legges inn som eget vedlegg i årsmøtet.

Styret vil rette en stor takk til alle som har bidratt positivt til sameiets drift i 2025!

HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981172108, KLIENTNR. 1252

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 345 104	5 540 904	5 348 904	5 541 004
Ladeinntekter elbil		25 522	72 827	0	0
Andre inntekter	3	762	785	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 371 388**	**5 614 516**	**5 348 904**	**5 541 004**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-21 855	-22 000	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-155 000	-155 000	-170 000
Avskrivninger	13	-2 459	-8 431	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-12 875	-8 750	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-154 620	-148 675	-153 000	-130 000
Konsulenthonorar		-25 486	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-942 113	-801 046	-800 000	-800 000
Forsikringer		-471 272	-403 310	-474 000	-530 880
Kommunale avgifter	8	-1 002 443	-895 906	-1 000 000	-1 050 000
Energi/fyring	9	-334 909	-449 640	-450 000	-425 000
TV-anlegg/bredbånd		-424 210	-405 419	-417 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-559 611	-509 284	-500 000	-525 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 123 967**	**-3 807 316**	**-3 988 000**	**-4 072 120**
DRIFTSRESULTAT		**1 247 421**	**1 807 200**	**1 360 904**	**1 468 884**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	80 041	73 178	38 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 376 417	-1 429 419	-1 386 000	-1 080 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 296 376**	**-1 356 242**	**-1 348 000**	**-1 030 000**
ÅRSRESULTAT		**-48 955**	**450 959**	**12 904**	**438 884**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	450 959		
Udekket tap:		-48 955	0		

Document ID 092221155575751310 46

HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981172108, KLIENTNR. 1252

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	2 459
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**2 459**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		783	0
Forskuddsbetalte kostnader		234 539	516
Driftskonto OBOS-banken		177 797	398 024
Sparekonto OBOS-banken		1 237	1 196
Sparekonto OBOS-banken II		1 162 222	1 058 186
SUM OMLØPSMIDLER		**1 576 577**	**1 457 922**
SUM EIENDELER		**1 576 577**	**1 460 381**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-19 276 259	-19 227 304
SUM EGENKAPITAL		**-19 276 259**	**-19 227 304**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 209 906	20 454 753
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 209 906**	**20 454 753**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 420	83 940
Leverandørgjeld		511 559	141 224
Skyldige offentlige avgifter	16	2 820	0
Påløpte renter		7 131	7 768
Annen kortsiktig gjeld	17	20 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**642 930**	**232 932**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 576 577**	**1 460 381**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2026
Styret i Hoslebygg Boligsameie

Document ID 092221155575751310 46

Tommy Falch Kristiansen	Mette Rød Fredriksen	Helena Mellison
Trine Vikhals		

Document ID 09222115557575131046

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	3 144
Sparing	384 000
Felleskostnader	4 107 264
Garasje	95 400
Telenor frihet	362 496
Ekstra Kapitalinnkalling	381 000
Parkering	11 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 345 104**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	762
SUM ANDRE INNTEKTER	**762**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

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

Document ID 092221155575751310 46

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-170 000
SUM STYREHONORAR	**-170 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-391 985
Drift/vedlikehold VVS	-390 175
Drift/vedlikehold elektro	-28 493
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 205
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 633
Kostnader dugnader	-1 622
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-942 113**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-687 357
Feie- og tilsynsgebyr	-4 977
Renovasjonsgebyr	-310 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 002 443**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-86 150
Fyringsolje	-248 758
SUM ENERGI / FYRING	**-334 909**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 300
Container	-3 504
Vaktmestertjenester	-418 475
Renhold ved firmaer	-120 180
Andre driftskostnader	-2 251
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 297
Kontingenter	-6 968
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 800
Bank- og kortgebyr	-3 337
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-559 611**

NOTE 11

Document ID 092221155575751310 46

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	44 036
Renter av driftskonto i OBOS-banken	616
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 077
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 009
Andre renteinntekter	303
SUM FINANSINNTEKTER	**80 041**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 375 539
Renter på leverandørgjeld	-878
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 376 417**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
VARIGE DRIFTSMIDLER
Lekeplass

Tilgang 2020	42 155	
Avskrevet tidligere	-39 696	
Avskrevet i år	-2 459	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-2 459**

NOTE 14
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 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 låne-opptaket 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 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-20 879 356
Nedbetalt tidligere	424 603
Nedbetalt i år	244 847

Document ID 09222115557575131046

	-20 209 906
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-20 209 906**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 820**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-20 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 000**

Document ID 092221155575751310 46

Til årsmøtet i Hoslebygg Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 20. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Tiltak	Kort beskrivelse
Prioriterte oppgaver	
1. Rens av ventilasjonskanaler	Det er over 15 år siden ventilasjonskanalene er renset. 3 firmaer har vært på befaring nå i mars/ april, og alle firmaene mener det er et stort behov for å få renset kanalene. Rens av kanalene vil fjerne støv og ventilasjonsavtrekket vil fungere bedre. Rens blir gjennomført i 2026, dato er ikke avklart enda. Kostnad: mottar tilbud fra 3 firmaer i løpet av noen uker.
2. Biofyringsolje	Skifte av biofyringsolje må gjennomføres etter ca 6-8 år. Ny olje bestilles med en gang vi har penger til det i 2026. Kostnad: variasjon i pris, ca kr 65 000 – 90 000,-
3. Nødaggregat for styringsstrøm til fyren i fyrrommet	Oljefyren trenger litt strøm til automatikken som styrer anlegget og til pumpene som driver det varme vannet rundt til alle radiatorene. Dersom strømmer går, kan et nødaggregat levere denne strømmen. Tenk som nødløsning/ beredskap ved strømstans. Kostnad: ca kr 75 000,-
4. Ferdigstille uteområdet etter gjennomført vedlikeholdsprosjekt	Gressplen og området med busker ved søppelkassene til Revesporet 1B settes i stand. Området rundt trafoen ved Revesporet 1B: jordhauger jevnes ut og busker beplantes på nytt. Asfaltering av området bak trappen i Revesporet 3B. Bestille plan for uteområdene fra landskapsarkitekt.
5. Vinduer	I fasadeprosjektet som ble gjennomført i 2023 ble vinduer og dører på balkongsidene skiftet. Vinduer og dører på gavlvegger og inngangssiden ble ikke skiftet. I flere leiligheter er det vinduer som er fra byggeåret 1964 (62 år gamle), fra 1987 og i 2004/ 2005. Vinduer har en beregnet levetid på 20-25 år. Nye vinduer vil gi bedre isolasjon og komfort, fjerne fukt og råte, øke sikkerheten og gi oss mindre vedlikehold.

	Omfang: - 32 vinduer på gavlveggene - 124 vinduer på de to minste soverommene - 64 vinduer på de store soverommene - 64 dører til franske balkonger Kostnad: Pris innhentet vinter 2026 – ca kr 6 000 000,-
6. Takpapp	Takpappen har ikke blitt byttet siste 25 år. Sintef byggforsk angir at normal forventet levetid for asfalt takbelegg er ca 25 år. Bytte av takbelegg vil sikre taktetthet og forhindre fuktskader. Omfang: - skifte takpapp og reparere sluk Revesporet 1 - skifte takpapp resterende blokker Kostnad: - skifte takpapp alle hustakene kr 2 486 000,- - Skifte takpapp på garasjer kr 814 000,-
7. Reparasjon garasjer R1	Store nedbørsmengder og oppkomme av vann på stien opp til fotballbanen bak Revesporet 3 har ført med seg sand, grus og steinmasser ned mot garasjerekken ved Revesporet 1. Dette har ført til stort trykk mot konstruksjonen og skjevheter i bygg har oppstått. - Steg 1: grave vekk masser og etablere støttemur eller annen løsning for å forhindre av stein og grus samler seg inntil garasjeveggen. - Steg 2: kartlegge behov for reparasjon av noen av garasjene. Kostnad: ikke innhentet tilbud
8. Rehabilitering av fellesgarasje	Dette ble rapportert som en nødvendig oppgave i en rapport fra Multiconsult i 2020. De skrev: Basert på resultater fra analyse av kloridinnhold i betong anbefaler vi at styret begynner å planlegge for en betongrehabilitering av parkeringskjelleren frem i tid. Metode for betongrehabilitering av betong i parkeringskjelleren kan eksempelvis være tradisjonell mekanisk reparasjon. Omfang: Innvendig betongrehabilitering i fellesgarasjen. Kostnad: ikke innhentet tilbud

Oppgavene under er ikke satt opp i prioritert rekkefølge og vurderes opp mot økonomi og annet nødvendig vedlikehold som må gjennomføres	
Etablere søppelplass ved Revesporet 6	Årsmøtets vedtak av 21.05.2025: Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi. Kostnad: Innhentet tilbud mars 2026 - kr 120 000,-
Kjellerdører	Utskifting eller reparasjon for sikkerhet og brannsikring.
Oppussing av oppganger	Estetisk og funksjonell oppgradering.
Vanninntak (R4 og R6)	Utbedring for å sikre stabil vannforsyning.
Øke strømkapasiteten	Tilrettelegging for økt belastning og fremtidige behov.
Ladeanlegg for elbiler	Øke kapasitet.
Balkonger	Kartlegge behov for vedlikehold eller full rehabilitering. Gjennomføre vedlikehold når det er behov for det.
Vedlikehold som må gjennomføres med en gang behov melder seg:	
Ventilasjonsmotorer	Ventilasjonsmotorene er fra byggeåret, men fungerer fortsatt godt. Styret har hatt 3 firmaer på befaring for å vurdere om det er behov for nye ventilasjonsmotorer, og alle firmaene har anbefalt at vi beholder de vi har og i stedet prioriterer rens av ventilasjonskanalene. Nye ventilasjonsmotorer har en levetid på ca 20 år, mens de motorene vi har fortsatt fungerer godt. Skifte av ventilasjonsmotorer gjennomføres når de ryker.
Vannrør mellom Revesporet 3 og 6 – sirkulasjon av vann til radiatorer	Skifte rør ved lekkasje.

ÅRSRAPPORT 2025

HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Styret har i 2025 hatt stort fokus på forsvarlig drift og økonomisk kontroll. Sameiet har en stram økonomi, og styrets arbeid har i stor grad vært rettet mot å holde kostnader nede, samtidig som nødvendig vedlikehold og drift er ivaretatt.

Økonomi

Som følge av betydelige økninger i kostnader knyttet til drift, vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter, ble det vedtatt en økning i felleskostnadene med virkning fra 2026. Styret vurderte denne økningen som nødvendig for å sikre forsvarlig drift av sameiet.

Styret ser at det også i år er nødvendig å foreta en ekstra kapitalinnkreving på kr 3 000 per seksjon. Denne vil bli gjennomført i september 2026.

Styret har i budsjettet for 2026 avsatt midler til gjennomføring av noe vedlikehold.

Arbeid og saker behandlet i 2025

Styret har i løpet av året behandlet en rekke saker og gjennomført flere tiltak:

- Kontrakten med entreprenøren som hadde ansvar for oljeforurensingssaken ble avsluttet, da tilbakestilling av uteområdene ikke ble gjennomført i henhold til avtale.
- Rørleggerarbeid ble gjennomført. Varmtvannsberedere i Revesporet 4 og 6 ble skiftet. I Revesporet 1 oppstod det utfordringer med svært høy temperatur på varmtvannet. En defekt ventil var årsaken til dette og skaden ble utbedret som en reklamasjonssak. I tillegg ble flere ventiler og termostater skiftet.
- Ny trapp med rampe og rekkverk ble etablert i Revesporet 3B.
- På vårdugnaden ble det lagt ned en stor innsats for å tilbakestille store deler av uteområdene som var skadet etter tidligere gravearbeider.
- Hagegruppen gjorde en formidabel innsats gjennom hele sesongen og sparte sameiet for kostnader til vedlikehold av uteområder – en stor takk til dem!
- Ladeboksene ble kontrollert.
- Sameiet gikk over til Norgespris på strøm.
- Utenfor garasjerekken ved Revesporet 1 oppstod det oppkom av vann som medførte gravearbeid, tetting av borehull (bergvarme) og asfaltering.

- Ny revisor ble valgt.
- Styret innhentet tilbud, gjennomførte kartleggingsmøter med flere firmaer og valgte ny forretningsfører. Ny forretningsfører tar over fra 1. juni 2026.
- Styret utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet.
- Nøkkelrutiner ble utarbeidet og publisert under «Temaer».

Det har i løpet av året blitt gjennomført 8 styremøter og flere arbeidsmøter. Styret har arbeidet med mange saker og behandlet mange henvendelser fra seksjonseiere gjennom året.

Planlagt vedlikehold i 2026

Som en del av vedlikeholdsplanen har styret utarbeidet en prioritert oversikt over tiltak som bør gjennomføres. Styret planlegger i løpet av 2026 å gjennomføre følgende:

- Rens av ventilasjonskanaler
- Etablere mulighet for nøddrift av oljefyren med et aggregat
- Utarbeide en helhetlig plan for uteområdene i samarbeid med landskapsarkitekt
- Fylle oljetankene med ny biofyringsolje

Vedlikeholdsplanen som er utarbeidet av styret legges inn som eget vedlegg i årsmøtet.

Styret vil rette en stor takk til alle som har bidratt positivt til sameiets drift i 2025!

Forslag til årsmøte 2026 – Omfarging av grunnmur

Sak: Etablering av søppelskur ved Revesporet 6

Forslagsstiller: Camilla Fjeldheim

Bakgrunn:
Etter fasadeoppussingen ble grunnmurene malt på dugnad i **NCS S 5502-Y (grå)**. Denne fargen avviker fra byggets hovedfarge **NCS S 5005-G80Y (mørk grønn)** og oppleves ikke som harmonisk.

I tillegg ble ikke alle vegger ferdigmalt på dugnaden. Dette arbeidet må uansett fullføres ved neste dugnad.

Kort begrunnelse:
Fasadefargen har en grønn undertone (G80Y), mens grunnmuren er en mer grå. Dette skaper et visuelt brudd og et mindre helhetlig uttrykk.

Når arbeidet uansett må ferdigstilles, er det hensiktsmessig å samtidig velge en farge som harmonerer bedre med resten av bygget, fremfor å videreføre dagens løsning.

Forslag til vedtak (med votering):

Årsmøtet stemmer over følgende alternativer:

Alternativ A:
Grunnmur beholdes i dagens farge (NCS S 5502-Y), og gjenstående arbeid ferdigstilles i samme farge.

Alternativ B:
Grunnmur males ferdig og overmales i en harmoniserende farge innen samme fargeserie som fasaden (G80Y), fastsatt av fagperson.

Alternativ C:
Grunnmur males ferdig og overmales i samme farge som fasaden (NCS S 5005-G80Y).

Vedtak fattes ved alminnelig flertall.

Forslag til årsmøte 2026

Sak: **Levegger og styrets beslutningsmyndighet**

Forslagsstiller: Camilla Fjeldheim, Revesporet 6a.

Saker til årsmøtet – levegger og styrets beslutningsmyndighet

Det fremmes to saker til behandling:

- **Sak 1:** Levegg på balkonger – saksforberedelse og beslutningsgrunnlag
- **Sak 2:** Avklaring av styrets beslutningsmyndighet

Sakene er nært knyttet og behandles samlet men separat for å sikre en klar og ryddig vurdering.

Sak 2

Avklaring av styrets beslutningsmyndighet i saken om fastmonterte levegger

Kort sammendrag av saken

Styret har varslet at de vil redegjøre for sitt syn på styrets beslutningsmyndighet i årsmøtet.

Det er derfor viktig at årsmøtet også får forelagt den prinsipielle siden av saken: om et slikt tiltak, som etablering av fastmonterte levegger, kan besluttes av styret alene, eller om det må behandles og vedtas av årsmøtet.

Denne saken gjelder derfor ikke selve valg av løsning, men den rettslige og prinsipielle avklaringen av hvem som har myndighet til å treffe beslutningen.

---

1. Bakgrunn

I forbindelse med styrets arbeid med leveggsaken har det blitt stilt spørsmål ved om styret har kompetanse til å beslutte en standardisert, fastmontert løsning alene.

Spørsmålet er reist fordi tiltaket etter sin art ikke fremstår som et rent løpende eller praktisk forvaltningstiltak, men som et varig tiltak med betydning for byggets uttrykk og seksjonseiernes råderett.

Når styret selv varsler at de vil redegjøre for sitt syn på beslutningsmyndigheten, er det særlig viktig at årsmøtet får belyst spørsmålet fra flere sider.

---

2. Hva spørsmålet gjelder i praksis

For å uttrykke dette enkelt: I et sameie er det normalt to nivåer for beslutninger.

Styret håndterer:

- Løpende drift
- Praktisk forvaltning
- Vedlikehold og oppfølging innenfor rammene av lov, vedtekter og årsmøtevedtak

Årsmøtet skal ta stilling til:

- Saker av prinsipiell betydning
- Spørsmål som berører fellesskapet bredt
- Tiltak som går ut over vanlig løpende forvaltning
- Varige og mer inngripende løsninger

Spørsmålet i denne saken er hvor en standardisert, fastmontert levegg hører hjemme.

---

3. Hvorfor dette ikke bare er en liten driftssak

En fastmontert levegg:

- Er en varig løsning
- Påvirker byggets ytre uttrykk
- Innebærer standardisering
- Kan gripe inn i den enkelte seksjonseiers råderett over egen balkong og naboers opplevelse av slike levegger
- Kan få betydning for lys, innsyn, utsyn og bokvalitet

Dette gjør at tiltaket ikke uten videre kan likestilles med ordinær løpende drift eller vanlig vedlikehold.

Det er nettopp slike forhold som tilsier at saken bør behandles av årsmøtet.

---

4. Relevant regelverk

Eierseksjonsloven regulerer hvordan beslutninger skal tas i sameiet.

Eierseksjonsloven § 58 (styrets myndighet)
Styret skal sørge for forvaltning av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtet.

Bestemmelsen gir styret ansvar for drift og forvaltning, men gir ikke styret adgang til å overta årsmøtets myndighet i prinsipielle saker.

Bestemmelsen gir ikke styret en generell fullmakt til å beslutte tiltak som endrer byggets karakter eller griper inn i sameiernes råderett.

Eierseksjonsloven § 49 (flertallskrav)
Bestemmelsen regulerer hvilke vedtak som krever behandling og flertall på årsmøtet.

Dette understøtter at spørsmål av denne typen skal behandles i årsmøtet, og at vurderingen ikke kan reduseres til at styret ensidig klassifiserer tiltaket som «mindre».

---

5. Hvorfor denne avklaringen er viktig

Dersom tiltak som dette kan besluttes av styret alene, kan det i praksis bety at:

- Varige endringer innføres uten behandling i fellesskapet
- Standardisering skjer uten uttrykkelig årsmøtevedtak
- Grensen for styrets myndighet gradvis utvides
- Sameiernes innflytelse i prinsipielle spørsmål svekkes

Saken handler derfor ikke bare om levegger, men om hvordan sameiet skal styres og hvilke beslutninger som skal forbeholdes fellesskapet.

---

6. Kort oppsummert

Saken kan forstås slik:

- Løpende drift og mindre praktiske forhold kan styret beslutte
- Varige og prinsipielle tiltak må behandles av årsmøtet

Spørsmålet her er om fastmonterte levegger faller i den siste kategorien.

Det gjøres gjeldende at de gjør det.

---

7. Forslag til vedtak

Årsmøtet bes vedta:

1. Fastmonterte, standardiserte levegger anses som et tiltak som krever behandling og vedtak på årsmøtet.
2. Det legges til grunn at eierseksjonsloven § 58 ikke gir styret en generell fullmakt til å beslutte tiltak som endrer byggets karakter eller griper inn i sameiernes råderett.
3. Styret kan derfor ikke alene beslutte innføring av en permanent og standardisert løsning for fastmonterte levegger uten årsmøtevedtak.

Forslag til årsmøte 2026

Sak: **Levegger og styrets beslutningsmyndighet**

Forslagsstiller: Camilla Fjeldheim, Revesporet 6a.

Saker til årsmøtet – levegger og styrets beslutningsmyndighet

Det fremmes to saker til behandling:

- **Sak 1:** Levegg på balkonger – saksforberedelse og beslutningsgrunnlag
- **Sak 2:** Avklaring av styrets beslutningsmyndighet

Sakene er nært knyttet og behandles samlet men separat for å sikre en klar og ryddig vurdering.

Sak 1

Levegg på balkonger: saksforberedelse, alternative løsninger og grunnlag for behandling i årsmøtet

Kort sammendrag av saken

Styret har siden høsten 2025 arbeidet med å innføre en standardisert, fastmontert levegg på balkongene, og har presentert én konkret og permanent løsning som også er reist som en demovegg i Revesporet 1

Det har samtidig vært reist spørsmål om hvordan saken er forberedt, om årsmøtet har fått eller vil få et reelt beslutningsgrunnlag, og om alternative løsninger er tilstrekkelig utredet.

Saken gjelder derfor ikke bare om det skal være levegg eller ikke, men også om årsmøtet faktisk får anledning til å ta stilling til et forsvarlig opplyst og reelt valg mellom løsninger.

---

1. Bakgrunn og sakens utvikling

Styret presenterte høsten 2025 en konkret løsning for fastmontert levegg, og la opp til bestilling blant sameierne.

Gjennom prosessen har det:

- Blitt stilt spørsmål ved fremgangsmåten
- Blitt bedt om at saken behandles på årsmøtet
- Blitt etterlyst et bredere og mer balansert beslutningsgrunnlag

Det er gjentatte ganger, både direkte overfor styret og på Vibbo, bedt om at styret:

- Utreder alternative løsninger
- Legger frem flere reelle alternativer for sameierne
- Sørger for at årsmøtet får et forsvarlig og balansert beslutningsgrunnlag før avstemning

Dette er ikke fulgt opp.

2. Om saksforberedelse og ansvar

Styret har selv initiert tiltaket og presentert én konkret løsning.

Når styret fremmer et slikt tiltak for hele sameiet, må det etter alminnelige krav til forsvarlig saksbehandling forventes at styret:

- Utreder saken
- Innhenter relevant informasjon
- Vurderer konsekvenser

- Legger frem eventuelle alternative løsninger med kostnad estimat

I stedet er det i ettertid gitt uttrykk for at en enkelt sameier som har protestert mot styrets ene forslag skal utarbeide et alternativ med tegninger, pris og teknisk underlag. Det er ikke en oppgave et betalt styre kan pålegge en enkelt sameier. Dett er en konkret styre oppgave.

Det er derfor ikke fremlagt noe slikt forslag fra den enkelte sameieren. Det er heller ikke sendt inn noe formelt forslag om alternativ løsning til årsmøtet.

Styret har heller ikke fremlagt alternative forslag for legvegg på balkongen i forkant av årsmøtet. Der er derav å forvente at styret fastholder sitt ene forslag som eneste aletrnativ.

Dette er etter sin art en uryddig fremstilling av ansvarsforholdet i saken.

3. Om alternative løsninger og reelt beslutningsgrunnlag

Når et tiltak av denne typen fremmes for årsmøtet, bør sameierne få et reelt grunnlag for å vurdere:

- Om det i det hele tatt skal etableres levegg
- Om løsningen skal være fastmontert eller ikke
- Om det finnes andre løsninger som er bedre tilpasset fasade, lysforhold og bruk
- Hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for bokvalitet, innsyn, utsyn og den enkeltes råderett
- Skal fremlegges alternative forslag som viser kostnad. Individuell kostand medfører høyere krav til prosess (valg og informasjon).

Når styret bare har presentert én løsning og alternative løsninger ikke er presentert, vil årsmøtet i praksis få et begrenset og skjevt beslutningsgrunnlag.

Det svekker muligheten for en reell og informert vurdering.

Når den enkelte sameier selv skal bære kostnaden, er det særlig viktig at beslutningen baseres på et reelt og opplyst valg mellom alternative løsninger og tilhørende prisnivåer. Slik saken nå er presentert, foreligger ikke et slikt sammenligningsgrunnlag.

4. Om demovegg og faktisk situasjon i sameiet

Samtidig har styret tatt initiativ og etablert en demovegg i sameiet som illustrerer styrets løsning.

Når alternative løsninger ikke er utredet og presentert, vil denne i praksis fremstå som det eneste konkrete alternativet som sameierne kan forholde seg til.

Det innebærer at:

- Styrets løsning blir visualisert og normalisert
- Andre løsninger ikke blir synlige eller vurderbare

- Årsmøtet risikerer å stå overfor et tilsynelatende valg, mens bare én løsning faktisk er konkretisert

Dette reiser spørsmål om likebehandling i prosessen, nøytral saksforberedelse og om årsmøtet får reell valgfrihet.

I forbindelse med tidligere fasadeoppussing ble sentrale forhold, herunder fargevalg, behandlet og avgjort gjennom avstemning. Dette illustrerer at endringer som påvirker byggets uttrykk og fellesskapet normalt behandles demokratisk av sameierne.

Når det nå foreslås en løsning som også påvirker fasade og uttrykk, men hvor styret legger opp til en annen beslutningsform, reiser dette spørsmål om en utvidelse av styrets beslutningsmyndighet.

Det gjøres gjeldende at en slik forskyvning ikke er i tråd med hvordan tilsvarende saker tidligere er behandlet i sameiet.

4a. Om henvisning til tidligere fasadeforslag

Styret har vist til at løsningen de presenterer bygger på et tidligere arkitekttegnet forslag i forbindelse med fasadeendringer.

Det aktuelle fasadeforslaget ble imidlertid ikke gjennomført, blant annet av kostnadshensyn.

Når det nå trekkes ut enkeltdeler fra et slikt forslag og presenteres som grunnlag for en konkret løsning, uten at helheten i det opprinnelige prosjektet vurderes, kan dette gi et misvisende bilde av forutsetningene for tiltaket.

Det innebærer at:

- Løsningen fremstår som faglig forankret i et helhetlig arkitektkonsept som ikke ble realisert
- Kostnads- og helhetsvurderingene som tidligere førte til at forslaget ikke ble vedtatt, ikke inngår i vurderingen

Dette understreker behovet for at saken utredes på nytt og presenteres på et selvstendig og korrekt grunnlag før behandling i årsmøtet.

5. Hvorfor dette angår alle sameiere

Selv om man ikke selv ønsker levegg, angår saken alle fordi en slik løsning kan/vil:

- Påvirke byggets utseende og helhet (også de som velger å ikke kjøpe legvegg)
- Påvirke lys, innsyn og utsikt
- Legge føringer for hva den enkelte kan gjøre på egen balkong
- Påvirke opplevelsen av standardisering i sameiet
- Få betydning for eiendommens verdi og bomiljø

- Medføre en direkte kostnad for den enkelte sameier

Dette er derfor ikke bare en individuell sak, men en sak av felles betydning.

6. Viktig presisering

Denne saken handler ikke om å være for eller mot levegg som sådan.

Den handler om:

- Om årsmøtet får et forsvarlig beslutningsgrunnlag
- Om alternative løsninger faktisk er vurdert
- Om prosessen har vært ryddig og balansert
- Om sameierne får et reelt valg

Man kan være positiv til levegg, og samtidig mene at saken ikke er tilstrekkelig forberedt til at det nå bør treffes vedtak om én bestemt løsning.

7. Forslag til vedtak

Årsmøtet bes vedta:

1. Det legges til grunn at saken om levegg ikke er tilstrekkelig opplyst til at årsmøtet nå bør ta stilling til én konkret og permanent løsning.
2. Styret bes utarbeide et forsvarlig og balansert beslutningsgrunnlag til senere behandling, herunder:
    - alternative løsninger
    - vurdering av konsekvenser for fasade, lysforhold, innsyn, utsyn og bokvalitet
    - oversikt over kostnader og praktiske konsekvenser
    - eventuelt ekstern faglig eller juridisk vurdering der dette anses nødvendig
3. Det legges til grunn at ansvaret for å utrede og fremlegge alternative løsninger i en slik sak påhviler styret som saksforberedende organ, og ikke en enkelt sameier.
4. Videre implementering av fastmonterte levegger stanses inntil saken er forsvarlig utredet og behandlet av årsmøtet på nytt.

Forslag til endring av vedtektenes pkt 10 – VALGKOMITÉ:

For noen år siden, jeg tror 2018 eller 2019 ble det gjennomført endringer i vedtektene vedr. valgkomitéen. Disse lyder idag som følger:

> ***10. 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.*

FORSLAG TIL 2 ENDRINGER:

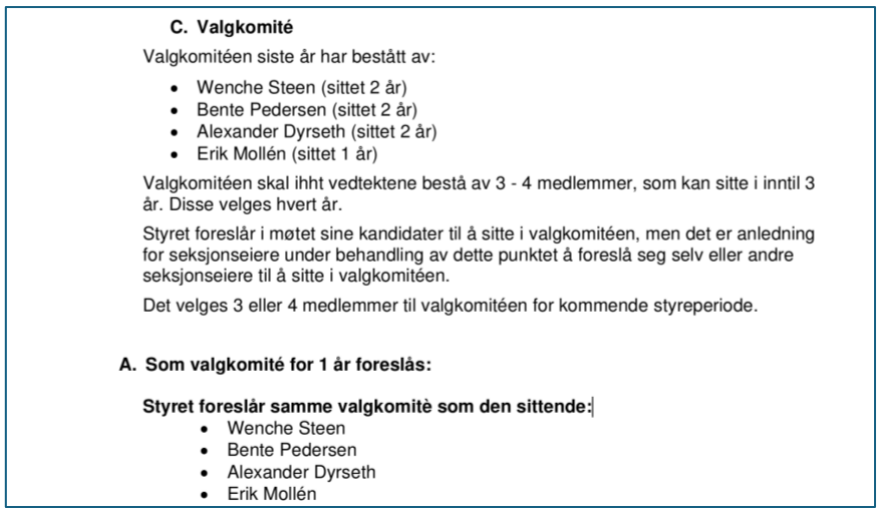
1. **Endring av Pkt c:** Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.
2. **Endring av Pkt d:** Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.

BEGRUNNELSE FOR FORSLAGENE

Det jeg her foreslår er det samme som i møtet den gang faktisk ble muntlig diskutert og besluttet, men ble litt feil formulert i protokollen. Der ble det kopiert inn det som sto i innkallingen (forslaget fra styret). Imidlertid er det blitt håndtert slik jeg foreslår frem til nylig, se nedenstående screen-shot fra innkalling til årsmøtet 18.03.2020. Det er dessuten ikke naturlig, ei heller vanlig å velge valgkomité for mer enn ett år av gangen – slik jeg har erfart i alle de styrer jeg har sittet i ihvertfall. Kandidater til valgkomiteen behøves ikke foreslås i innkallingen – det er helt normalt at dette skjer i årsmøtet når man kommer til dette punktet.

Dessuten, det er innlysende – og helt vanlig – at ikke en valgkomité forslår sine etterfølgere. Vanlig er dessuten at hvis det er utskifting av styremedlemmer, så tar disse oppgave som valgkomitémedlem etter avsluttet styreverv.

Screen-shot fra innkalling til årsmøtet 18.03.2020:



C. Valgkomité

Valgkomitéen siste år har bestått av:

- Wenche Steen (sittet 2 år)
- Bente Pedersen (sittet 2 år)
- Alexander Dyrseth (sittet 2 år)
- Erik Mollén (sittet 1 år)

Valgkomitéen skal ihht vedtektene bestå av 3 - 4 medlemmer, som kan sitte i inntil 3 år. Disse velges hvert år.

Styret foreslår i møtet sine kandidater til å sitte i valgkomitéen, men det er anledning for seksjonseiere under behandling av dette punktet å foreslå seg selv eller andre seksjonseiere til å sitte i valgkomitéen.

Det velges 3 eller 4 medlemmer til valgkomitéen for kommende styreperiode.

A. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Styret foreslår samme valgkomitè som den sittende:

- Wenche Steen
- Bente Pedersen
- Alexander Dyrseth
- Erik Mollén

Mitt forslag: Årsmøtet beslutter å endre vedtektenes pkt 10 som foreslått ovenfor.

FORSLAG TIL ÅRSMØTET

Sak: ***Etablering av søppelskur ved Revesporet 6***

Forslagsstiller: Camilla Fjeldheim

---

1. Bakgrunn

Avfallsbeholderne ved Revesporet 6 er i dag plassert midt i gårdsplass og inngangsområde. Løsningen var ment å være midlertidig, men har blitt varig.

Dette medfører ulemper:

- Synlige og skjemmende beholdere i inngangspartiet
- Det første man møter når man kommer hjem, og et dårlig førsteinntrykk ved besøk, visninger og salg
- Opplevelse av et lite ryddig og til dels forslummende preg
- Støy ved tømming nær soverom
- Renovasjonsbil må rygge inn fra hovedvei, særlig krevende vinterstid med bakkestart
- Sikkerhetsutfordringer der barn og beboere ferdes, ved at renovasjonsbil rygger inn i inngangspartiet
- Beholdere på hjul som flytter seg i vind og vær og gjør snømåking vanskelig
- Økt forsøpling etter at flere i sameiet er oppfordret til å benytte containerne



Ved Revesporet 6 er i dag plassert midt i gårdsplass og inngangsområde. Løsningen var ment å være midlertidig, men har blitt varig. Medfører store ulemper for sameiere i Revesporet 6

På forrige årsmøte ble problemstillingen fremmet som sak 9, men det fremgår ikke av protokollen om saken ble behandlet eller hvilket vedtak som eventuelt er fattet. Det foreligger dermed ikke noe dokumentert vedtak. Det er heller ikke utarbeidet referat fra møtet.

- Det foreligger dermed ikke noe dokumentert vedtak i saken. Saken må derfor anses som uavklart og tas opp til ny behandling.

Revesporet 6 er den eneste blokken i sameiet som fortsatt mangler en egnet og skjermet plassering og løsning for avfallshåndtering. Øvrige seksjonseiere, som i mindre grad berøres av dagens løsning utenfor Revesporet 6, oppfordres til å vurdere saken i lys av de belastningene dette medfører for beboerne i Revesporet 6.

---

2. Forslag

Det foreslås å etablere et varig søppelskur med tak ved garasjerekken, eventuelt på motstående side på fellesareal.

Skuret skal:

- Samle beholderne i et fast område
- Skjerme mot innsyn og vær
- Ha tak og vegger for bedre visuell skjerming fra siden og ovenfra, særlig sett fra Revesporet 3, 4 og 6

Innsyn ble tidligere trukket frem som et motargument. Med tak og skjerming vil løsningen redusere synlighet og samlet sett gi mindre visuell eksponering enn dagens situasjon.

Det kan suppleres med beplantning og utføres i samme materialer og farger som øvrige løsninger i sameiet.



Skisse av et varing søppelskur som estetisk viderefører fasaden med tak ved garasjerekken evt på motstående side inn på fellesplen. Her vil det ikke være til hinder for biler som skal inn og ut av garasje og dermed trenger svingradius. Renovasjonsbil har lett tilgang fra veien (Revesporet).



Dette forslaget er i tråd med sak 9 ved årsmøtet i 2025 foreslått av Andreas Tømmerbakke. Eventuelt kan dette bygget skyves bakover pog stå som et fristående bygg i forlengelse av garasjen. Fordelen med denne plasseringen er at det kan etableres lys på skuret. Inngangspartiet oppleves mørkt vinterstid. Det kan suppleres med beplantning og utføres i samme materialer og farger som øvrige løsninger i sameiet.

---

3. Begrunnelse

Tiltaket er i tråd med prinsippene i eierseksjonsloven om forsvarlig forvaltning av sameiets fellesarealer.

Dagens løsning var midlertidig, men har blitt varig uten at en egnet løsning er etablert. Når en midlertidig løsning over tid blir permanent, tilsier god forvaltning at det etableres en varig og hensiktsmessig løsning.

Videre innebærer dagens situasjon en særlig belastning for én del av sameiet. Etter lovens utgangspunkt skal fellesarealer forvaltes på en måte som ikke påfører enkelte seksjonseiere urimelige ulemper.

- Avfall bør ikke ligge i inngangs- og oppholdsareal
- Tiltaket flytter avfall bort fra bygningsmassen
- Gir tryggere adkomst og mindre krevende renovasjon
- Bedrer visuell kvalitet og reduserer eksponering
- Forenkler drift, særlig vinterstid

Dette er ikke en ny funksjon, men en nødvendig forbedring av en eksisterende løsning som i dag er midlertidig og uegnet.

Likhet i sameiet bør innebære likeverdig kvalitet, ikke nødvendigvis identisk utforming. Tak er nødvendig for å oppnå tilsvarende skjerming gitt plasseringen.

Øvrige bygg i sameiet har de senere årene fått gjennomført forbedringer, blant annet av inngangspartier og tilpassede løsninger for søppelbeholdere som er skjermet fra inngangspartiet. For Revesporet 6 er det i samme periode ikke gjennomført tilsvarende tiltak. Når avfallsløsningen i tillegg fortsatt er uavklart, fremstår det som rimelig at dette nå prioriteres.

Tiltaket vurderes å være av moderat omfang i sameiesammenheng. Kostnaden vil fordeles på alle seksjonseiere og utgjør en begrenset engangsinvestering sammenlignet med nytten av en varig og hensiktsmessig løsning.

For én blokk er dette en daglig belastning. For resten av sameiet er det en begrenset og engangsmessig investering.

Tiltaket forutsettes gjennomført i henhold til gjeldende regelverk. Det legges til grunn at et frittstående søppelskur av denne typen, med størrelse under 50 m^2, normalt kan etableres uten byggesøknad. Plassering nær kommunal vei må imidlertid avklares med kommunen. Styret skal ivareta nødvendig avklaring og eventuell søknadsprosess før gjennomføring, og senest legge frem status for årsmøtet neste år.

---

4. Behandling

Tiltaket anses som en nødvendig forbedring av eksisterende løsning og forutsettes behandlet etter reglene om alminnelig flertall, jf. Eierseksjonsloven.

---

5. Forslag til vedtak

1. Det etableres søppelskur med tak ved Revesporet 6
2. Skuret plasseres ved garasjerekken eller annen egnet plassering bort fra blokken, for eksempel på fellesplen på motstående side, og uten at innkjøring på fellesareal er nødvendig
3. Styret pålegges å:
   a. innhente tilbud
   b. vurdere løsning og kostnad
   c. gjennomføre tiltaket når sameiets økonomi tillater det
4. Tiltaket prioriteres og gjennomføres innen rimelig tid. Styret vurderer fremdrift årlig og orienterer årsmøtet

Alternativt, dersom gjennomføring ikke vedtas nå:

5. Styret pålegges å fremme konkret forslag med løsning og kostnadsestimat til neste årsmøte, eventuelt til ekstraordinært årsmøte

---

6. Avslutning

Synlige avfallsbeholdere i inngangspartiet gir et uheldig og lite ryddig preg, og er ikke en løsning som bør videreføres. Situasjonen har vedvart over tid uten oppfølging og bør nå avklares.

Øvrige bygg i sameiet har fått gjennomført forbedringer, mens Revesporet 6 ikke har hatt tilsvarende tiltak. Når avfallsløsningen fortsatt er uavklart, fremstår det som rimelig at dette nå prioriteres.

For én blokk er dette en daglig belastning. For resten av sameiet er det en begrenset og engangsmessig investering.

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.

09-03-2026

VALGKOMITEENS INNSTILLING FOR VALG AV STYREMEDLEMMER PÅ ÅRSMØTET I MAI 2026.

Valgkomitéens innstilling:
Valgkomiteens innstilling er at de to som er på valg, styremedlem Trine Vikhals og styreleder Tommy Kristiansen fortsetter i styret.

Oppsummering av valgkomiteens arbeid:
Valgkomiteen har hatt to møter og gjennomført intervjuer med de to styremedlemmene (styreleder og et styremedlem) som er på valg, og med èn potensiell ny kandidat.

I ett møte har styret snakket om hvilke potensielle kandidater vi kjenner til, som vi tror ønsker å stille til valg, og som man eventuelt kunne snakke med.

Begge de sittende styremedlemmene har gitt beskjed om at de er villige til å fortsette sitt arbeid i styret. De informerer også om at det sittende styret fungerer godt som et team, og ønsker egentlig ikke noen utskiftninger i styret.

Valgkomiteen la ut et informasjonsskriv på Vibbo hvor vi ba om tilbakemelding fra beboere som kunne tenke seg å gjøre en innsats i styret for sameiet. Kun èn person meldte sin interesse. Valgkomiteen har hatt en samtale med denne personen som ønsket å stille som kandidat som styremedlem. Personen er motivert, kvalifisert og en god kandidat til styrearbeid i sameiet, som også kan være aktuell som kandidat til fremtidig valg av styreleder. Blant annet har personen erfaring med strategisk rådgivning, har innsikt i styring av ulike bedrifter, økonomi, anskaffelser, samt prosjektledelse og prioriteringsarbeid, alt med overføringsverdi til styrearbeid.

Valgkomiteen har lagt vekt på at ut fra den informasjonen valgkomiteen har tilgang til, virker det som om beboerne er rimelig godt fornøyd med arbeidet til det sittende styret. Dette og det faktum at medlemmene i det sittende styret ønsker å fortsette, er begrunnelsen for valgkomiteens beslutning.

I tillegg håper vi at vi har en kvalifisert kandidat som er villig til å stille til valg på nytt på årsmøtet i 2027.

Valgkomiteen har våren 2026 bestått av:
Kåre Sjølie,
Frank Forslund og
Andreas Tømmerbakke

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
Selskapsnummer: 1252 **Selskapsnavn:** HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Helena Mellison og Mette Rød Fredriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsregnskap og årsrapport

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Farge grunnmur

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Se vedlegg

☐ Alternativ A: Grunnmur beholdes i dagens farge (NCS S 5502-Y), og gjenstående arbeid ferdigstilles i samme farge.

☐ Alternativ B: Grunnmur males ferdig og overmales i en harmoniserende farge innen samme fargeserie som fasaden (G80Y), fastsatt av fagperson.

☐ Alternativ C: Grunnmur males ferdig og overmales i samme farge som fasaden (NCS S 5005-G80Y).

Sak 7 Levegger og styrets beslutningsmyndighet

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Se vedlegg

☐ Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet mener at styrets håndtering av saken om innsynsskjerming er i tråd med eierseksjonsloven, og med tidligere behandling av fasadeprosjektet på årsmøtet i 2022.

Sak 8 Levegg på balkonger

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Forslag til vedtak fra Camilla Fjeldheim: se vedlegg

☐ Styrets forslag til vedtak: Tilbudet om innsynsskjerming/levegg på balkonger på de vilkår som er presentert, opprettholdes.

Sak 9 Planting av nye bjerketrær på fellesarealene.

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret gir hagegruppen i sameiet mandat til å organisere planting av nye bjerketrær i 2026, som etterhvert kan erstatte de gamle, nå de en gang må fjernes om noen år. Hagegruppen kan søke råd hos en gartner om hvor store trær som kan plantes.

☐ Styrets forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud fra hagearkitekt for utarbeidelse av en helhetlig plan for uteområdet. Planen skal danne grunnlag for fremtidig beplantning, herunder beplantning av nye bjørketrær hvis eksisterende trær etter hvert bør felles.

Sak 10 Forslag til endring av vedtektenes pkt 10 – VALGKOMITÉ:

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet beslutter å endre vedtektenes pkt 10 til å lyde som følger:

10. 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. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.

d) Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.

☐ Styrets forslag til vedtak: Forslag til endring: § 10, bokstav d), endres til: «Valgkomiteens medlemmer velges for et år. Medlemmene kan sitte i inntil 3 år i sammenheng.»Forslag til endring: § 8. 3, annet ledd endres til: «Styret foreslår kandidater til valgkomiteen».

Sak 11 Etablering av søppelskur ved Revesporet 6

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Se vedlegg

☐ Forslagsstillers forslag: Styret pålegges å fremme konkret forslag med løsning og kostnadsestimat til neste årsmøte, eventuelt til ekstraordinært årsmøte

☐ Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

Sak 12 Forslag 1: Endring av vedtak om plassering av søppelbeholdere ved R.sp. 6:

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Vedtak fra 21-05-25 endres på følgende måte:
Styret innhenter tilbud på platting for søppelbeholderne og bestemmer når det er gjennomførbart i forhold til sameiets økonomi. Plassering av plattingen bestemmes i samarbeid med beboerne i Rsp 6.

☐ Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

Sak 13 Kartlegging av nødvendig arbeid som må utføres før tilfluktsrommet i R.sp. 3 innfrir kravene av 1948 til et tilfluktsrom.

Det etableres en arbeidsgruppe, fortrinnsvis den gruppen som har utført første del av arbeidet, som har følgende mandat:
• Gruppen skal fortsette det arbeidet eksisterende arbeidsgruppe har utført, og på bakgrunn av kravene til tilfluktsrom fra 1948 og Sivilforsvarets tilsynsrapport, utarbeide en liste over konkrete arbeidsoppgaver som må gjennomføres på de 72 timene man har til rådighet.
• Arbeidsgruppen / styret må vurdere om vi skal invitere Sivilforsvaret til nytt tilsyn.
• Rapporten skal inneholde en liste over oppgavene, med en vurdering av hva sameiet kan utføre selv, og hva man trenger ekstern hjelp til.
• Arbeidsgruppen må gi en skriftlig rapport til styret innen 31-12-2026. En oversikt over dette arbeidet vil være nyttig og nødvendig dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt å tilbakestille disse to tilfluktsrommene til funksjonelle tilfluktsrom.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tommy Kristiansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Trine Vikhals

Sak 15 Valgkomité

Medlem i valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Eva Margaretha Schei

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981172108
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 20:00 til 9. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 6. mai 2026, Hans Burums vei 26, 1357 Bekkestua "Kuben" .

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

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:**
> Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helena Mellison og Mette Rød Fredriksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes. Det har blitt stilt spørsmål til innkallingen og sakene som har blitt ubesvart fram til årsmøtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsregnskap og årsrapport

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Styrets innstilling
Honoraret holdes på samme nivå som foregående år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Farge grunnmur

Fremmet av: Camilla Fjeldheim

Se vedlegg

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at dagens fargevalg på grunnmurene kan vurderes ulikt blant beboerne og kan oppfattes lite harmonisk.

Samtidig vil styret opplyse at fargen på grunnmuren er fastsatt av arkitektfirmaet som har prosjektert og definert byggets øvrige fargepalett. Fargevalget er således gjort på profesjonelt grunnlag.

Videre er det allerede lagt ned betydelige dugnadsressurser i maling av grunnmurene i gjeldende farge etter fasadeoppussingen. Styret vurderer det som lite hensiktsmessig å forkaste dette arbeidet og påføre sameiet ytterligere kostnader ved å endre fargevalget nå.

Når det gjelder at enkelte flater ikke ble ferdigstilt på dugnaden, er styret enig i at dette arbeidet må fullføres ved senere dugnad. Styret legger imidlertid til grunn at dette skjer i tråd med vedtatt farge, og vurderer det

ikke som riktig økonomisk prioritering å endre farge samtidig, sett i lys av sameiets nåværende økonomiske situasjon. Styret innstiller på alternativ A om å beholde dagens farge.

IKKE STEM FORSLAG 1. DETTE GIR BLANKE STEMMER.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK ER FORSLAG 2 OG ALTERNATIV A

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Se vedlegg

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ A: Grunnmur beholdes i dagens farge (NCS S 5502-Y), og gjenstående arbeid ferdigstilles i samme farge.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Alternativ B: Grunnmur males ferdig og overmales i en harmoniserende farge innen samme fargeserie som fasaden (G80Y), fastsatt av fagperson.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 4:
Alternativ C: Grunnmur males ferdig og overmales i samme farge som fasaden (NCS S 5005-G80Y).

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **0**
Antall stemmer for vedtak 2: **34**
Antall stemmer for vedtak 3: **0**
Antall stemmer for vedtak 4: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Levegger og styrets beslutningsmyndighet

Fremmet av: Camilla Fjeldheim

se vedlegg

Styrets innstilling
Til informasjon: styret har mottatt et dokument med to saker fra Camilla Fjeldheim. For å få stemt på de to sakene har styret måttet dele de opp i sak 7 og 8. Samme dokument er derfor lagt til i begge saker.

Styrets vedtaksmyndighet
Styret er ikke enig i forslagsstillers vurdering av at innsynsskjerming i form av at tilbud om levegger er et tiltak som ligger utenfor styrets vedtaksmyndighet.

Styrets vurdering er at saken må ses i sammenheng med vedtak om gjennomføring av fasadeprosjekt som ble behandlet i årsmøtet i mai 2022, og drøftinger i forbindelse med behandlingen av denne saken. Det ble informert om at eksisterende innsynsskjerming på balkongene måtte fjernes for å få gjennomført arbeidet. Det

ble samtidig sagt at styret ville finne en leverandør som kunne tilby ny løsning for skjerming. Dette ble ikke protokollført. Vi ser i ettertid at vi burde ha kontrollert at dette var medtatt i protokollen.

Styret innhentet tilbud på skjerming, installerte en prototyp som kunne ses på og la ut informasjon om mulighet for bestilling på Vibbo høsten 2025. Løsning for innsynskjerming var et tilbud til beboere som ønsket dette.

Styret anser arbeidet med å tilby en ny løsning for innsynsskjerming som videre oppfølging av det vedtatte fasadeprosjektet og som en del av vedlikeholdsarbeid som er regulert i eierseksjonsloven § 58: «Styret skal sørge for forvaltningen av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtet. Styret kan treffe beslutninger som gjelder den løpende driften og ellers det som er nødvendig for å gjennomføre vedtak fra årsmøtet».

Spørsmålet om hva et styre i et boligsameie kan vedta er regulert i eierseksjonsloven §§ 49 jf 58. Kort sagt framgår det her at styret kan ta alle avgjørelser som kan tas med alminnelig flertall på årsmøtet. Beslutning i saker som i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, eller som krever enighet eller kvalifisert flertall kan med andre ord ikke besluttes av styret. I eierseksjonsloven § 49 listes det opp hvilke typer saker som krever kvalifisert flertall og som dermed må behandles i årsmøtet. Det aktuelle punktet står i § 49, annet ledd bokstav a):

«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»

Beboer er uenig i styrets fortolkning og mener at bestemmelser som følger av lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) er avgjørende for forståelsen eller fortolkningen av bestemmelsene om styrets vedtaksmyndighet. Aktuell bestemmelse er ikke oppgitt i innkomne e-poster, men styret antar at det gjelder en bestemmelse i kapittel 20 om søknadsplikt, § 20-1. ledd bokstav c om fasadeendring. Beboer mener ikke at sameiet skal søke om byggetillatelse, men at dette punket må vurderes i forbindelse med tolkning av eierseksjonslovens bestemmelser om styrets vedtaksmyndighet. Styret har ikke funnet holdepunkter for dette verken i eierseksjonslovens forarbeider eller i juridisk teori. Styret mener at dersom plan og bygningslovens bestemmelser skal vurderes ville resultatet av tolkningen blitt den samme.

Styret viser til at eierseksjonsloven § 49 regulerer hvilke typer saker som krever kvalifisert flertall i årsmøtet. Etter styrets vurdering faller ikke dette tiltaket innenfor bestemmelsens bokstav a om «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold». Tiltaket ville heller ikke krevd mer enn alminnelig flertall dersom det var forelagt årsmøtet, og kan derfor besluttes av styret.

Styret har dessuten innhentet en juridisk vurdering fra Huseiernes juridiske avdeling, som støtter styrets forståelse av lovverket og konkluderer med at beslutningen ligger innenfor styrets myndighet etter eierseksjonsloven.

Styret er enig med beboer med hensyn til at spørsmål om styrets vedtaksmyndighet er prinsipielt viktig. Vi har derfor valgt å utdype vårt syn på saken av hensyn til åpenhet og tillit i sameiet.

Styret mener at en avgrensning slik det foreslås vil kunne vanskeliggjøre styrets arbeid med nødvendig oppfølging av vedlikehold og vedtatte prosjekter i fremtiden.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler årsmøtet å **ikke** vedta forslag fremlagt av

Camilla Fjeldheim.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Se vedlegg

❌ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet mener at styrets håndtering av saken om innsynsskjerming er i tråd med eierseksjonsloven, og med tidligere behandling av fasadeprosjektet på årsmøtet i 2022.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **3**
Antall stemmer for vedtak 2: **30**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Levegg på balkonger

Fremmet av: Camilla Fjeldheim Revesporet 6A

Se vedlegg

Styrets innstilling
Til informasjon: styret har mottatt et dokument med to saker fra Camilla Fjeldheim. For å få stemt på de to sakene har styret måttet dele de opp i sak 7 og 8. Samme dokument er derfor lagt til i begge saker.

Styrets vurdering av sak om levegg/ innsynsskjerming på balkonger

Styret er ikke enig i saksfremstillingen fra forslagsstiller og konklusjonene som fremgår av forslaget. Styret mener at saken om innsynsskjerming på balkonger er forsvarlig forberedt innenfor rammene av styrets ansvar og vedtaksmyndighet, og at sameierne har hatt, og fortsatt har, et godt grunnlag for å ta stilling til tilbudet som er lagt frem.

Bakgrunnen for tiltaket er fasadeprosjektet som ble behandlet i årsmøtet i 2022, hvor eksisterende innsynsskjerming måtte fjernes for å kunne gjennomføre rehabiliteringen. Det ble i den forbindelse opplyst at styret ville arbeide videre med å finne en ny løsning for innsynsskjerming for de beboerne som ønsket dette. Arbeidet med ny skjerming er etter styrets vurdering en del av dette vedtaket og sameiets løpende vedlikeholdsoppgaver.

Styret har innhentet tilbud, valgt én løsning og etablert en demovegg. Den er basert på skissen som ble utarbeidet av arkitekten i forbindelse med fasadeprosjektet. Løsningen er frivillig for den enkelte seksjonseier og finansieres individuelt.

Alternative løsninger

Styret er kjent med ønsket om at flere alternative løsninger burde vært presentert. Styret har vært i kontakt med lokal smed for å få vurdert en løsning i metall med mulighet for justering av vinkel på spilene.

Tilbakemelding fra smed: "Siden disse skal ha justerbare spiler er nok ikke dette noe jeg kan bistå med. Jeg har ikke mulighet til å lage de mekaniske delen til vridningen og jeg får heller ikke tak i noe som kan brukes som tåler vekten og som kan tåle å stå utendørs".

Om demovegg og prosess

Etablering av demovegg er gjort for å vise frem foreslått løsning og dens funksjon. Styret kan ikke se at dette innebærer en favorisering av én løsning, men at det bidrar til åpenhet og forståelse.

Styret er uenig i at prosessen har vært uryddig, og kan heller ikke se at ansvarsforholdene er forskjøvet. Styret har stoppet videre bestillinger. Saken behandles i årsmøtet grunnet protest fra forslagsstiller.

Levegg/ innsynsskjerming

Leveggen/ innsynsskjermingen er utstilt på balkongen i første etasje i Revesporet 1B, og gir et godt inntrykk av hvordan den ferdige løsningen vil se ut.

Leveggene/ innsynsskjermingene kappes etter mål, beises sorte og monteres, tilpasset de ulike åpningene på balkongene. For å sikre en enhetlig utførelse og farge, skal eksisterende alternative løsninger fjernes, dette også i tråd med Husordensreglene i Hoslebygg boligsameie.

Snekkeren gjennomfører arbeidet under forutsetning av minimum fire bestillinger. Pris per levegg er satt til kr 4 000.

Prototyp på innsynsskjerming:
Bilder av prototyp finnes i vedlegget

Styrets anbefaling
Styret anbefaler årsmøtet å **ikke** vedta forslaget slik det er fremlagt av Camilla Fjeldheim, og fremmer styrets forslag til vedtak. (Forslag 2)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til vedtak fra Camilla Fjeldheim: se vedlegg

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Tilbudet om innsynsskjerming/levegg på balkonger på de vilkår som er presentert, opprettholdes.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Årsmøtet beslutter at det kan settes opp levegger og det blir valgfritt for den enkelte seksjonseier. Styret utarbeider 3 forskjellige forslag. Forslagene sendes ut til avstemning og det velges en standardisert løsning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **14**
Antall stemmer for vedtak 3: **20**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Planting av nye bjerketrær på fellesarealene.

Fremmet av: Andreas Tømmerbakke

Det står mange flotte store bjerketrær på fellesområdene i sameiet. Det er synd at noen av dem begynner å bli dårlige. Iløpet av de siste 10-15 årene er 3-4 kappet ned, og det er antagelig fare for at flere må fjernes i årene som kommer.

Disse trærne suger mye vann opp av grunnen, og folk som har bodd her lenge kan fortelle at f.eks. gressplenen på balkongsiden av Revesporet 1 var svært fuktig før trærne ble plantet.

Mitt forslag går ut på å plante nye bjerketrær i mellomrommet mellom de eksisterende i år. Når vi evt blir nødt til å fjerne gamle trær om noen år, vil de nye ha hatt noen år på å vokse seg større, og slik erstatte de gamle på en god måte.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det er viktig å ha bjørketrær på tomten, ettersom disse bidrar til å suge opp mye vann fra grunnen. Styret har også tidligere fått anbefaling om å investere i bjørketrær av god størrelse i forbindelse med fjerning av eksisterende trær.

Styret mener imidlertid at videre planting og utskifting av trær bør skje som del av en helhetlig og langsiktig plan for uteområdene. Styret foreslår derfor å innhente tilbud fra hagearkitekt for å utarbeide en samlet plan for hele uteområdet.

Styret foreslår at eventuell ny planting av bjørketrær vurderes og gjennomføres i tråd med en slik overordnet plan.

ETTER MODIFIKASJON AV FORSLAG 2 SÅ TREKKER FORSLAGSTILLER 1 SITT FORSLAG. HVIS DET STEMMES PÅ FORSLAG 1 SÅ ER TIL Å REGNE SOM BLANKE STEMMER.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret gir hagegruppen i sameiet mandat til å organisere planting av nye bjerketrær i 2026, som etterhvert kan erstatte de gamle, nå de en gang må fjernes om noen år. Hagegruppen kan søke råd hos en gartner om hvor store trær som kan plantes.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets forslag til vedtak: Styret innhenter råd fra arborist med hensyn til å erstatte bjerketrærne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **32**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag til endring av vedtektenes pkt 10 – VALGKOMITÉ:

Fremmet av: Erik Arne Mollén

For noen år siden, jeg tror 2018 eller 2019 ble det gjennomført endringer i vedtektene vedr. valgkomitéen. Disse lyder idag som følger:

10. 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.

FORSLAG TIL 2 ENDRINGER:

1.Endring av Pkt c: Valgkomiteen skal bestå av 3-4 personer, fortrinnsvis fra forskjellige blokker. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.

2.Endring av Pkt d: Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.

BEGRUNNELSE FOR FORSLAGENE

Det jeg her foreslår er det samme som i møtet den gang faktisk ble muntlig diskutert og besluttet, men ble litt feil formulert i protokollen. Der ble det kopiert inn det som sto i innkallingen (forslaget fra styret). Imidlertid er det blitt håndtert slik jeg foreslår frem til nylig, se vedlagte screen-shot fra innkalling til årsmøtet 18.03.2020. Det er dessuten ikke naturlig, ei heller vanlig å velge valgkomité for mer enn ett år av gangen – slik jeg har erfart i alle de styrer jeg har sittet i ihvertfall. Kandidater til valgkomiteen behøves ikke foreslås i innkallingen – det er helt normalt at dette skjer i årsmøtet når man kommer til dette punktet.

Dessuten, det er innlysende – og helt vanlig – at ikke en valgkomité forslår sine etterfølgere. Vanlig er dessuten at hvis det er utskifting av styremedlemmer, så tar disse oppgave som valgkomitémedlem etter avsluttet styreverv.

Styrets innstilling
Styret støtter begrunnelsen for forslagene og foreslår følgende endringer:

1. Forslag til endring i § 10 Valgkomite, bokstav d):

Gjeldende vedtekter:

§ 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.

Forslag til endring: § 10, bokstav d), endres til: «*Valgkomiteens medlemmer velges for et år. Medlemmene kan sitte i inntil 3 år i sammenheng.*»

1. Forslag til endring: § 8. 3 Styrets oppgaver:

Gjeldende vedtekter:

§ 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.

Forslag til endring: § 8. 3, annet ledd endres til*: «Styret foreslår kandidater til valgkomiteen».*

ETTER MODIFIKASJON AV FORSLAG 2 SÅ TREKKER FORSLAGSTILLER 1 SITT FORSLAG. HVIS DET STEMMES PÅ FORSLAG 1 SÅ ER TIL Å REGNE SOM BLANKE STEMMER.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsmøtet beslutter å endre vedtektenes pkt 10 til å lyde som følger:
> 10. 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. Disse foreslås av styret i årsmøtet– ikke av den sittende valgkomitéen.
> d) Valgkomitéen velges hvert år av årsmøtet for ett år av gangen, og ingen kan sitte i komitéen mer enn tre år i strekk.
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets forslag til vedtak: Forslag til endring: § 10, bokstav d), endres til: «Valgkomiteens medlemmer velges for et år. Medlemmene kan sitte i inntil 3 år i sammenheng.»Forslag til endring: § 8. 3, annet ledd endres til: «Styret foreslår kandidater til valgkomiteen».
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **29**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Etablering av søppelskur ved Revesporet 6

Fremmet av: Camilla Fjeldheim

Se vedlegg

Styrets innstilling
Styret legger til grunn at det ble fattet et vedtak om søppelplatting i årsmøtet som ble avholdt 21. mai 2025. Fra innkallingen til årsmøtet i 2025: "Styret er enig i at det skal bygges en platting for avfallsbeholdere ved Revesporet 6". Følgende vedtak ble fattet: "Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi".

Styret vurderer at det allerede foreligger et vedtak om søppelplatting ved Revesporet 6 og ser ikke behovet for et nytt vedtak. Å etablere søppelskur med tak øker kostnadene og utseendet vil skille seg fra eksisterende søppelplattinger i sameiet.

Styret har innhentet pris på søppelplatting tilsvarende den som er etablert ved Revesporet 3, og tilbudet er på kr 120 000,-

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Se vedlegg

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Forslagsstillers forslag: Styret pålegges å fremme konkret forslag med løsning og kostnadsestimat til neste-årsmøte, eventuelt til ekstraordinært årsmøte

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **6**
Antall stemmer for vedtak 3: **25**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag 1: Endring av vedtak om plassering av søppelbeholdere ved R.sp. 6:

Fremmet av: Andreas Tømmerbakke

På årsmøtet 21-05-2025 ble det foreslått å etablere en platting for søppelbeholderne foran Revesporet 6.

Bakgrunnen var at R.sp. 6 nå er 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.

Et forslag, som var noe endret i forhold til det innsendte, ble vedtatt:

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

•Jeg er enig i at styret innhenter tilbud på det innsendte forslaget og evt andre forslag.

•Jeg er også enig i at styret bestemmer når sameiet har økonomi til å gjennomføre tiltaket.

•Jeg er imidlertid uenig i at beboerne i Rsp 6 ikke skal være med å bestemme plasseringen av denne plattingen.

Jeg foreslår at dette vedtaket fra 21-05-25 omgjøres slik at beboerne i blokka skal inkluderes når plassering bestemmes, og foreslår en endring av dette vedtaket, som beskrevet nedenfor.

Styrets innstilling
Styret legger til grunn at plassering av søppelbeholdere er en felles sak for sameiet, hvor hensyn som tilgjengelighet, drift, estetikk, praktisk bruk og økonomi må sees i sammenheng. Styret mener det er styrets ansvar å ivareta disse hensynene på vegne av fellesskapet, og at vedtaket fra forrige årsmøte gir tilstrekkelig fleksibilitet til å håndtere spørsmål knyttet til plassering på en helhetlig og forsvarlig måte..

Styret legger til grunn at tilsvarende løsninger i sameiet tidligere er etablert uten egen beslutningsprosess blant beboere i den enkelte blokk, og styret mener det er viktig å videreføre denne praksisen. Styret anbefaler derfor at forslaget om endring ikke tas til følge.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vedtak fra 21-05-25 endres på følgende måte:

Styret innhenter tilbud på platting for søppelbeholderne og bestemmer når det er gjennomførbart i forhold til sameiets økonomi. Plassering av plattingen bestemmes i samarbeid med beboerne i Rsp 6.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtets vedtak av 21.05.2025, hvor Styret innhenter tilbud, bestemmer plassering av plattingen og når det er gjennomførbart i forhold til økonomi, opprettholdes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **20**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Kartlegging av nødvendig arbeid som må utføres før tilfluktsrommet i R.sp. 3 innfrir kravene av 1948 til et tilfluktsrom.

Fremmet av: Andreas Tømmerbakke

Bakgrunn for forslaget:

Dette forslaget ble opprinnelig vedtatt på årsmøtet i 2024, og det ble nedsatt en gruppe som skulle jobbe med vedtaket. Jeg antar at arbeidsgruppa har levert sin rapport til styret.

Imidlertid er etter det jeg vet ikke alle punkter i vedtaket fra 2024 svart ut. Følgende punkter er imidlertid interessante:

•Det ble sist gjennomført tilsyn av tilfluktsrommene 18.mai 1987, og utbedring purret siste gang 23.august 1990.

•I 1993 mottok sameiet et brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus hvor det står:

«I henhold til brev fra Asker og Bærum sivilforsvar datert 22.10.1992, kan tidligere gitte pålegg om utbedring av det eksisterende tilfluktsrommet stilles i bero inntil videre».

Dette betyr etter min mening at:

•sameiet fremdeles er pålagt å beholde tilfluktsrommet, men at det i 1993 ikke ble krevd at vi måtte sette det i stand umiddelbart på daværende tidspunkt. Det ble utsatt.

•sameiet har ikke tidligere søkt om nedlegging av tilfluktsrommet. Det er lite sannsynlig at Sivilforsvaret i dagens situasjon, hvor man vurderer å innføre krav til tilfluktsrom igjen, vil gi godkjenning til å legge ned det tilfluktsrommet vi har. Vi har fortsatt et vedlikeholdsansvar.

•kravet om at tilfluktsrommet skal kunne settes i stand på 72 timers varsel gjelder fremdeles for oss. Dette varselet kan sameiet motta selvom utbedring av mangel på vedlikehold, som ble påpekt i 1987, senere ble utsatt av sivilforsvaret.

I lys av dagens fokus på beredskap i samfunnet, mener jeg det er viktig at vi nå går videre i arbeidet med bomberommene våre.

Det er tvilsomt om sameiet pr i dag har kunnskap om hvilken jobb som faktisk må gjøres i løpet av de 72 timene vi har til rådighet for at det skal bli mulig å bruke tilfluktsrommet som tilfluktsrom igjen. Det utstyret som var lagret der da bygget var nytt er kastet for mange år siden, og ventiler, etc. i bygnings-strukturen er i dårlig

forfatning. Alle bomberomsdørene er hektet av hengslene og man må ha spesialutstyr for å få dem på plass igjen.

Sameiet bør nå, 39 år etter siste tilsyn, hvor vi ble informert om 5 «prekære» punkter, skaffe oss kunnskap om dagens status på tilfluktsrommene. Dersom vi fremdeles har malen for å gjøre en egenkontroll, kan vi bruke den til å kartlegge følgende:

•Hva mener vi er dagens status for bomberommet på de punktene sivilforsvarets tilsyn pekte på i 1987?

•Hvilket arbeid må utføres iløpet av 72 timer dersom sivilforsvaret varsler om det?

•Hvem skal lede arbeidet? Hvem i sameiet kan utføre noe av det?

•Dersom dette arbeidet estimeres til å ta mer enn 72 timer, må styret ta stilling til om noe må utføres før vi mottar et evt varsel fra sivilforsvaret.

•Hvilke firmaer må evt. engasjeres? Må vi ha avtaler på forhånd med disse? (Eks.: Hekte på plass bomberomsdører, Fjerne asfalt der den hindrer lukking av bomberomsdørene, etc.)

•Hvor lang tid vil arbeidet ta?

•Hva det vil koste?

•Det er ikke lov til å ta med seg kjæledyr inn i tilfluktsrommene i Norge. Bør vi finne løsninger på det?

Det er mer fokus på beredskap i år enn i fjor og mye mer fokus på dette nå enn i 1993. Dette kartleggingsarbeidet kan gi nyttig kunnskap for sameiet uansett hvor liten eller stor risikoen er for at det blir behov for å bruke tilfluktsrommet. Dersom vi en gang må sette istand tilfluktsrommene vil arbeidet med punktene over gi oss en "flying start".

Derfor foreslår jeg at det utarbeides en rapport om dette som når den er ferdig, skal behandles i styret. Dette blir en viktig del av sameiets beredskapsplan.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslag om etablering av en ny arbeidsgruppe med mandat til å utrede og forberede eventuell istandsetting og tilbakeføring av sameiets tilfluktsrom. Arbeidsgruppen som i 2024 fikk mandat til å utrede saken, tok kontakt med Sivilforsvaret og fikk bekreftet at det tidligere vedtaket om å sette pålegget om utbedring av tilfluktsrommet i bero fortsatt er gjeldende.

Det finnes per i dag ikke generelle offentlige støtteordninger for istandsetting eller oppgradering av private tilfluktsrom i borettslag eller sameier.

Grunnet stor usikkerhet om hvilke krav som vil kunne bli stilt i forbindelse med å etablere og oppgradere private tilfluktsrom, anbefaler **ikke** styret at det etableres en ny arbeidsgruppe til å se på dette igjen.

> **Avstemning i saken:**
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **11**
Antall stemmer mot saken: **19**
Antall blanke stemmer: **13**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:

> Det etableres en arbeidsgruppe, fortrinnsvis den gruppen som har utført første del av arbeidet, som har følgende mandat:
> • Gruppen skal fortsette det arbeidet eksisterende arbeidsgruppe har utført, og på bakgrunn av kravene til tilfluktsrom fra 1948 og Sivilforsvarets tilsynsrapport, utarbeide en liste over konkrete arbeidsoppgaver som må gjennomføres på de 72 timene man har til rådighet.
> • Arbeidsgruppen / styret må vurdere om vi skal invitere Sivilforsvaret til nytt tilsyn.
> • Rapporten skal inneholde en liste over oppgavene, med en vurdering av hva sameiet kan utføre selv, og hva man trenger ekstern hjelp til.
> • Arbeidsgruppen må gi en skriftlig rapport til styret innen 31-12-2026. En oversikt over dette arbeidet vil være nyttig og nødvendig dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt å tilbakestille disse to tilfluktsrommene til funksjonelle tilfluktsrom.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Grunnet manglende informasjon fra DSB om krav til bomberom utsettes denne saken inntil videre.

Antall stemmer for vedtak 1: **4**
Antall stemmer for vedtak 2: **23**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

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.

Innstilling
Valgkomitéens innstilling:

Valgkomiteens innstilling er at de to som er på valg, styremedlem Trine Vikhals og styreleder Tommy Kristiansen fortsetter i styret.

Se vedlegg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Kristiansen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Kristiansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trine Vikhals (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Vikhals

15. Valgkomité

10 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.

Innstilling
Kåre Sjølie har sittet i valgkomitéen i 3 år. Styret har funnet en ny kandidat som ønsker å sitte i valgkomitéen.

Medlem i valgkomité (3 år)

Følgende ble valgt:
Eva Margaretha Schei (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eva Margaretha Schei

Norkart

Solforhold og utsikt i 3D

En interaktiv tjeneste fra Norges ledende kartbedrift

Url til selve tjenesten for din eiendom ligger i linken midt på siden. Påfølgende side(r) viser hva tjenesten inneholder samt tips til bruk.

Solforhold og utsikt i 3D

Dette er en tjeneste som gir deg innsyn i Norkarts landsdekkende, komplette 3D, basert på tilgjengelige kartdata. Kjøpet er avgrenset til en enkelt eiendom og du har kun mulighet til å rotere, tilte og zoome. Ønsker du en fullverdig 3D-modell som du kan redigere i, kan du kjøpe dette på https://e-torg.no/tilpass/NK8081

Terreng

Terrenget er kartverkets enmeters "Digitale Terrengmodell" og vil derfor være nøyaktig deretter.

Byggene

Byggene er generert fra FKB-data (kommunens kartdata). Kvalitet og nøyaktighet varierer fra forskjellige deler på bygget fra møne til terasse, og det er også forskjell på by og distrikt. Detaljert info om kvalitet finner du her

Trær

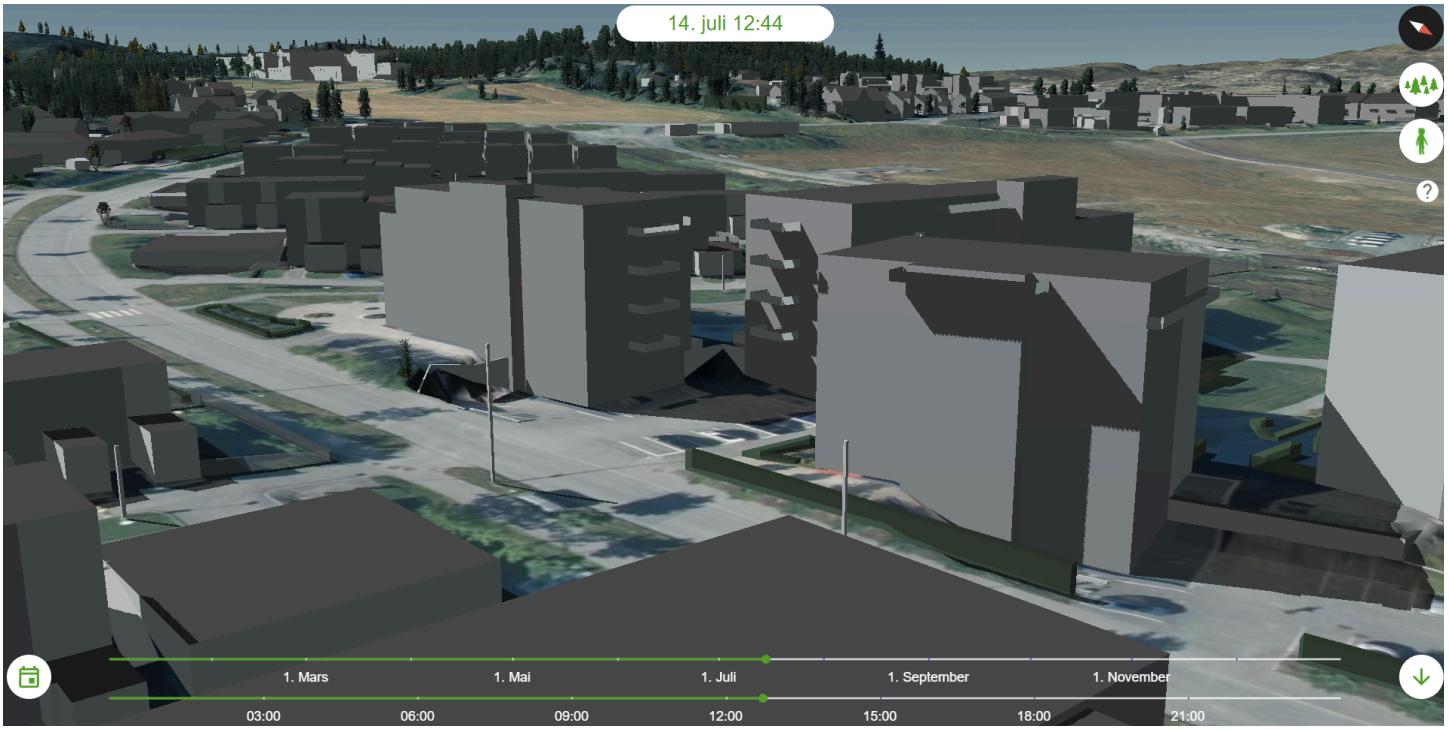
Trær er laget med bakgrunn i laserdata, innmålte trær, info om høyde og kronebredde samt type. De er tilpasset en virkelighet og vi tar forbehold om feil i tredatabasen.

Andre 3D-Objekter

Andre 3D-Objekter som finnes er f.eks. gjerder, støttemurer, bruer, master, høyspent, flaggstenger m.m som er med på å gjøre modellen så virkelighetsnær som mulig.

Solplassering og utsikt

Solplasseringen er reel og du kan justere tid/dato nederst i vinduet. Sammen med nøyaktig 3D, vil skyggene bli meget nær virkeligheten! Utsikten kan du sjekke ved å trykke på «personen» ute til høyre. Den kan du slippe på en terrasse, tak eller på tomten for å se utsikten fra øyehøyde 1,5 meter. Slik kan du generere et horisontprofil eller sjekke generell utsikt.



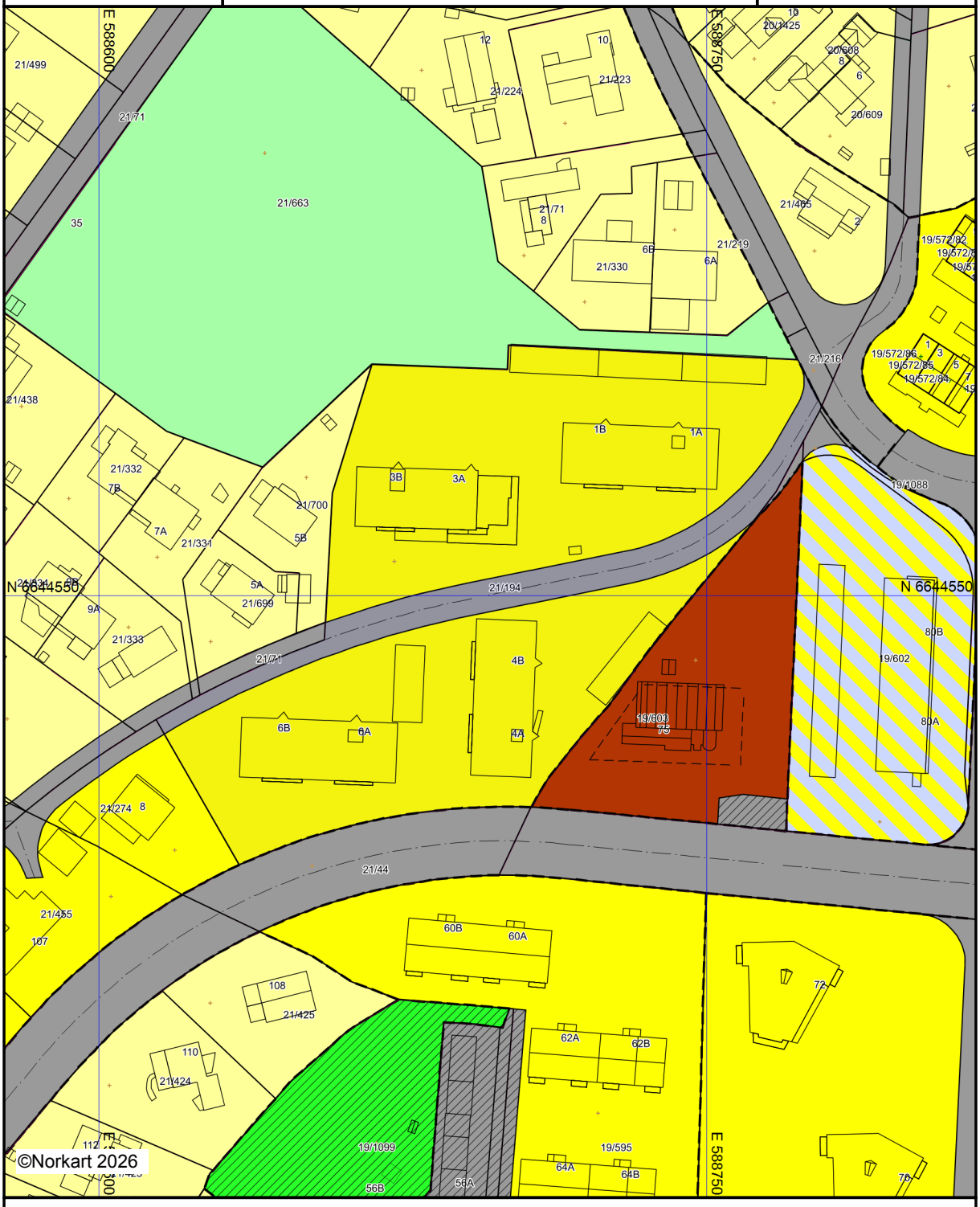
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/194/0/46
Adresse: Revesporet 4B
Dato: 30.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

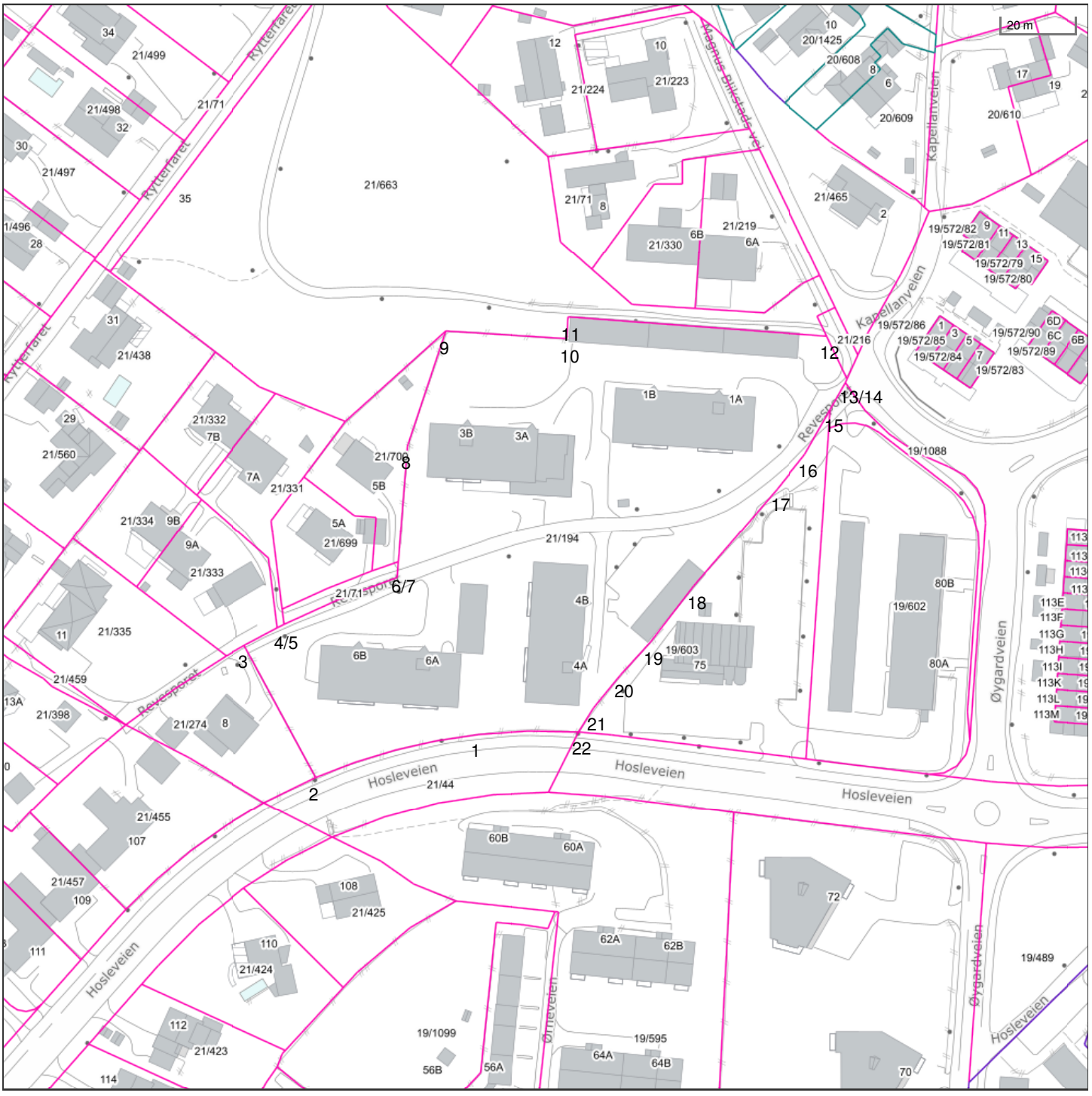
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

Utskriftsdato: 30.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3201 - 21/194//46



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	11 508,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6644558,42	**Øst**	588672,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6644496,44	588678,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,94	158,55
2	6644483,57	588634,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,24	158,09
3	6644519,4	588614,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,29	
4	6644524,45	588622,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,29	261,22
5	6644525,45	588624,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,13	
6	6644539,08	588655,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,65	250,75
7	6644543,42	588655,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,35	
8	6644575,32	588657,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,95	
9	6644607,17	588667,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,32	
10	6644605,87	588700,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,49	
11	6644611,86	588701,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,99	
12	6644608,26	588772,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	71,59	
13	6644596,7	588778,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,98	
14	6644595,66	588778,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
15	6644588,21	588773,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,47	
16	6644575,72	588767,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,20	
17	6644566,03	588759,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,20	
18	6644538,71	588737,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,34	
19	6644523	588725,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,48	
20	6644513,77	588717,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,24	
21	6644504,57	588710,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,67	
22	6644497,81	588706,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,86	

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	194	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	46
Adresse	Revesporet 4B, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 508 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1961032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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

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 opppføres 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

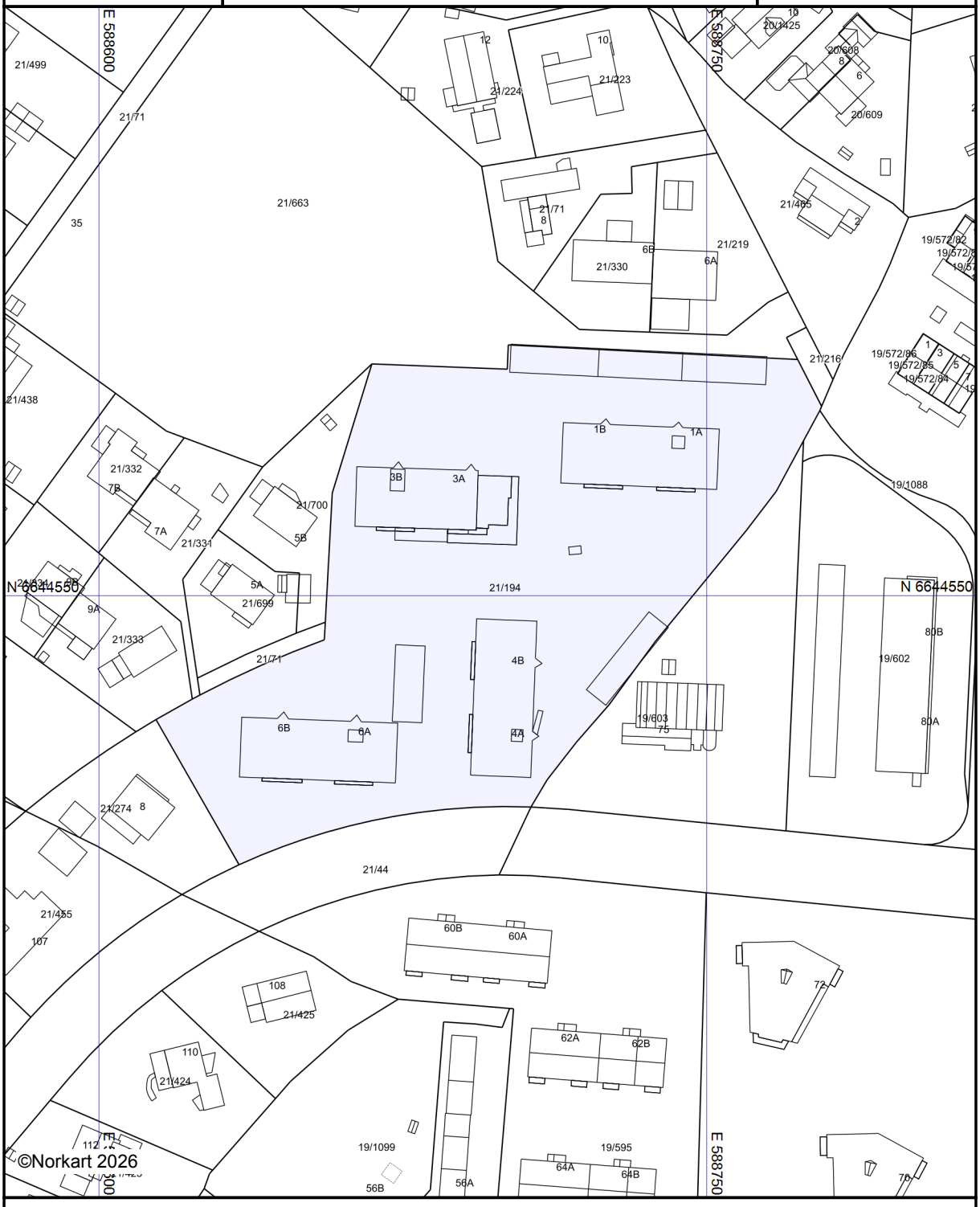
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/194/0/46
Adresse: Revesporet 4B
Utskriftsdato: 30.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 30.10.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	194	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	46
Adresse	Revesporet 4B, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	370 418,64 kr
Feiing	4 977,12 kr
Renovasjon	310 108,32 kr
Vann	316 938,84 kr
Sum	**1 002 442,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealIkkeOppdatert	0%	3 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	256 stk	4845.44	1/4	0 %	310 108,01 kr	232 581,15 kr
Vann etter areal	15%	7646 m2	39.80	1/1	0 %	304 322,27 kr	228 228,90 kr
Avløp etter areal	15%	7646 m2	45.26	1/1	0 %	346 088,54 kr	259 551,86 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	8 stk	146.00	1/1	0 %	1 168,00 kr	875,97 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	15 stk	299.00	1/1	0 %	4 485,00 kr	3 363,84 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**966 171,82 kr**	**724 601,72 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 30.10.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	21	**Bnr**	194	**Fnr**	0	**Snr**	46
Adresse	Revesporet 4 B, 1362 HOSLE						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1963/136	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

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

ACCESS HEISER AS
POSTB. 430

2303 HAMAR

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
	2003-1053 BILAG 24	07.04.2003

NHK-nr. 60219

FERDIGATTEST/ DRIFTSTILLATELSE FOR HEIS

HEISANLEGG PÅ GNR 21, BNR 194
TILTAKSADRESSE: REVESPORET 4A
TILTAKSHAVER: WOLD, BENNY

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon undertegnet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen vedrørende heisanlegg på ovenstående adresse. Det er ikke meldt fra om avvik eller gjenstående arbeider.

I forbindelse med ferdigstillelsen kreves kontroll foretatt av teknisk kontrollorgan (TKO-kontroll). Det gis herved driftstillatelse for heisanlegget.

Eier av anlegget skal sørge for at det føres tilsyn og sikkerhetskontroll med anlegget og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Ordningen med tilsyn og sikkerhetskontroll SKAL meldes til kommunen så snart den er etablert.

for Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Jasmin Knopp
Saksbehandler

Kopi til:
Norsk Heiskontroll, Område 6
Sverresgt. 4
0652 OSLO

√ GAB-Ansvarlig

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Bærum Mur og Flis AS

Slependveien 60

1341 SLEPENDEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/31726 - 19/54225/KIS	11.03.2019

Adresse - Tiltak:	Revesporet 4 B - renovering av bad
Gnr/Bnr:	21/194
Tiltakshaver:	Mikkel Reinert
Ansvarlig søker:	Bærum Mur og Flis AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

31100700098KD0066909

Hoslebygg A/S
v/Truls Eidsvold
Boostadvn. 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

Gnr: 21 Bnr: 273 Tomt nr:

Ferdighesiktigelse avholdt: 20.11.84

Arbeidets art: BALKONG PÅ BLOKK

Byggherre: Hoslebygg A/S

Anmelder: Ing. Truls Eidsvold

Ansvarshavende: Tømmermester Tor Fasting

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 bygningssjefen

Steinar Hofseth
e.f

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 30.10.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	194	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	46
Adresse:	Revesporet 4B, 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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	30.05.1975	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/64	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	21/194, 21/194/0/1, 21/194/0/2, 21/194/0/3, 21/194/0/4, 21/194/0/5, 21/194/0/6, 21/194/0/7, 21/194/0/8, 21/194/0/9, 21/194/0/10, 21/194/0/11, 21/194/0/12, 21/194/0/13, 21/194/0/14, 21/194/0/15, 21/194/0/16, 21/194/0/17, 21/194/0/18, 21/194/0/19, 21/194/0/20, 21/194/0/21, 21/194/0/22, 21/194/0/23, 21/194/0/24, 21/194/0/25, 21/194/0/26, 21/194/0/27, 21/194/0/28, 21/194/0/29, 21/194/0/30, 21/194/0/31, 21/194/0/32, 21/194/0/33, 21/194/0/34, 21/194/0/35, 21/194/0/36, 21/194/0/37, 21/194/0/38, 21/194/0/39, 21/194/0/40, 21/194/0/41, 21/194/0/42, 21/194/0/43, 21/194/0/44, 21/194/0/45, 21/194/0/46, 21/194/0/47, 21/194/0/48, 21/194/0/49, 21/194/0/50, 21/194/0/51, 21/194/0/52, 21/194/0/53, 21/194/0/54, 21/194/0/55, 21/194/0/56, 21/194/0/57, 21/194/0/58, 21/194/0/59, 21/194/0/60, 21/194/0/61, 21/194/0/62, 21/194/0/63, 21/194/0/64
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/194, 21/194/0/1, 21/194/0/2, 21/194/0/3, 21/194/0/4, 21/194/0/5, 21/194/0/6, 21/194/0/7, 21/194/0/8, 21/194/0/9, 21/194/0/10, 21/194/0/11, 21/194/0/12, 21/194/0/13, 21/194/0/14, 21/194/0/15, 21/194/0/16, 21/194/0/17, 21/194/0/18, 21/194/0/19, 21/194/0/20, 21/194/0/21, 21/194/0/22, 21/194/0/23, 21/194/0/24, 21/194/0/25, 21/194/0/26, 21/194/0/27, 21/194/0/28, 21/194/0/29, 21/194/0/30, 21/194/0/31, 21/194/0/32, 21/194/0/33, 21/194/0/34, 21/194/0/35, 21/194/0/36, 21/194/0/37, 21/194/0/38, 21/194/0/39, 21/194/0/40, 21/194/0/41, 21/194/0/42, 21/194/0/43, 21/194/0/44, 21/194/0/45, 21/194/0/46, 21/194/0/47, 21/194/0/48, 21/194/0/49, 21/194/0/50, 21/194/0/51, 21/194/0/52, 21/194/0/53, 21/194/0/54, 21/194/0/55, 21/194/0/56, 21/194/0/57, 21/194/0/58, 21/194/0/59, 21/194/0/60, 21/194/0/61, 21/194/0/62, 21/194/0/63, 21/194/0/64
Seksjonering Reseksjonering	04.02.2019 04.02.2019	18/30187	Tinglyst 03.04.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JØRGENSEN STIAN EWERTZ F270486*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Revesporet 4B 1362 HOSLE	Bosatt (B)
NOSSEN FRIDA F300191*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Revesporet 4B 1362 HOSLE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Revesporet 4B	H0401	21/194/0/46	104	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Revesporet 4 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1362 HOSLE	Kirkesogn	01060401 Haslum
Grunnkrets	514 Hosle sør 14	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Hosle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17321927		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1965

1: Bygning 17321927: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.01.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2176
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1965	15.01.1965	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Revesporet 4B	H0401	21/194/0/46	104	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	438	0	438	0	0	0
H03	4	438	0	438	0	0	0
H02	4	438	0	438	0	0	0
H01	4	438	0	438	0	0	0
K01	0	424	0	424	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 21/194

Bruksnavn		Beregnet areal	11508.2
Etablert dato	23.05.1962	Historisk oppgitt areal	11517
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.09	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6644558.42	588672.87	0	Ja	11508.2	

Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025 **og stadfesting av Klima- og miljødepartementet etter Markaloven 25.06.2026**

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) 10
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 19

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 20

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 20
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 20
22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 21
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 22
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 22
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 24
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 24
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 25
28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) 25
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) 26
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 27
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 27
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 27
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 28
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 29
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 29
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 29
36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 29
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 29
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 30
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 30
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 30
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 30
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) 31
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) 31
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) 31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

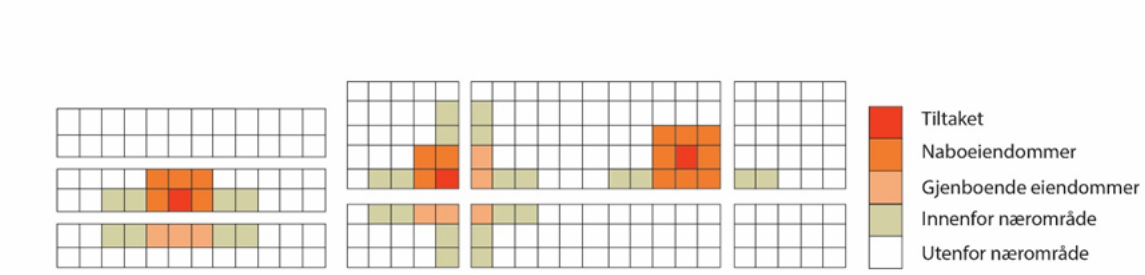
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
   - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
   - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og

byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.

8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.

8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.

8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

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

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.

9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.

9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold, skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

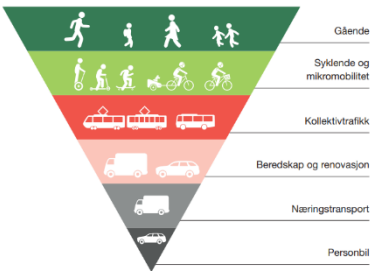
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

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

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

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

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for 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	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

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

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

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til

sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.

c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.

d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.
I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:
- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse
Definisjoner

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

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. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

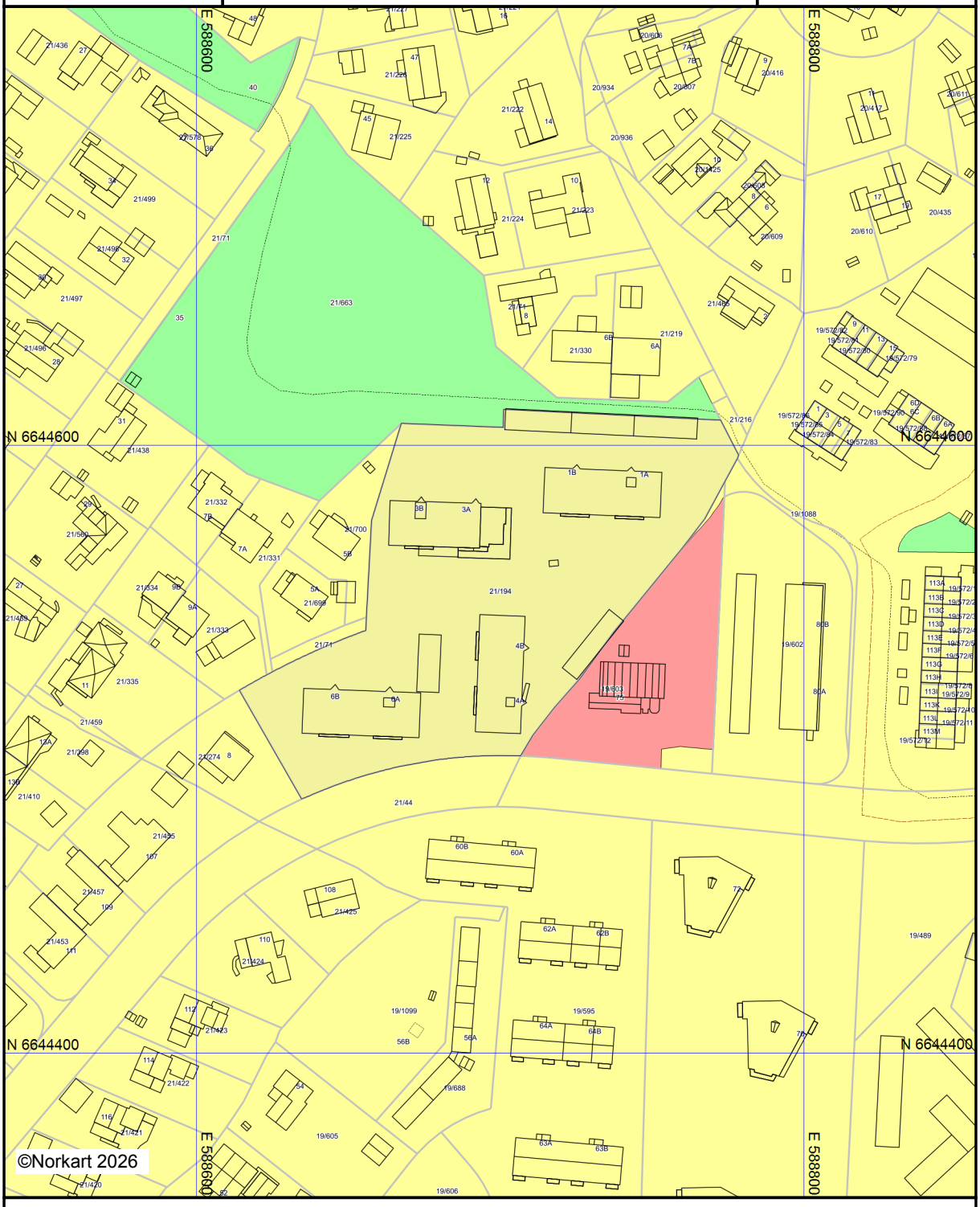
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/194/0/46
Adresse: Revesporet 4B
Utskriftsdato: 30.10.2026
Målestokk: 1:2000

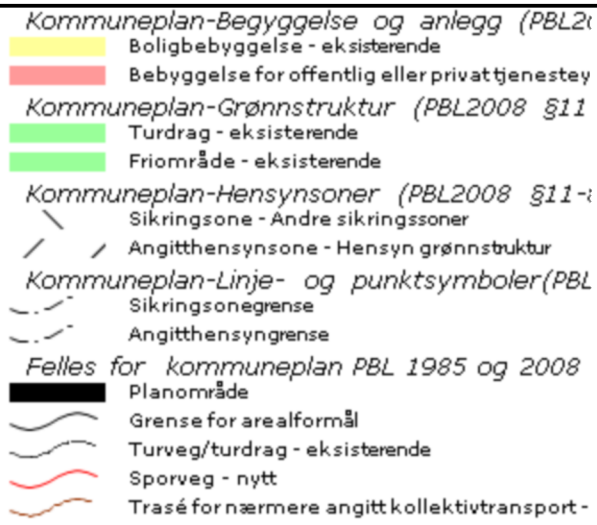
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



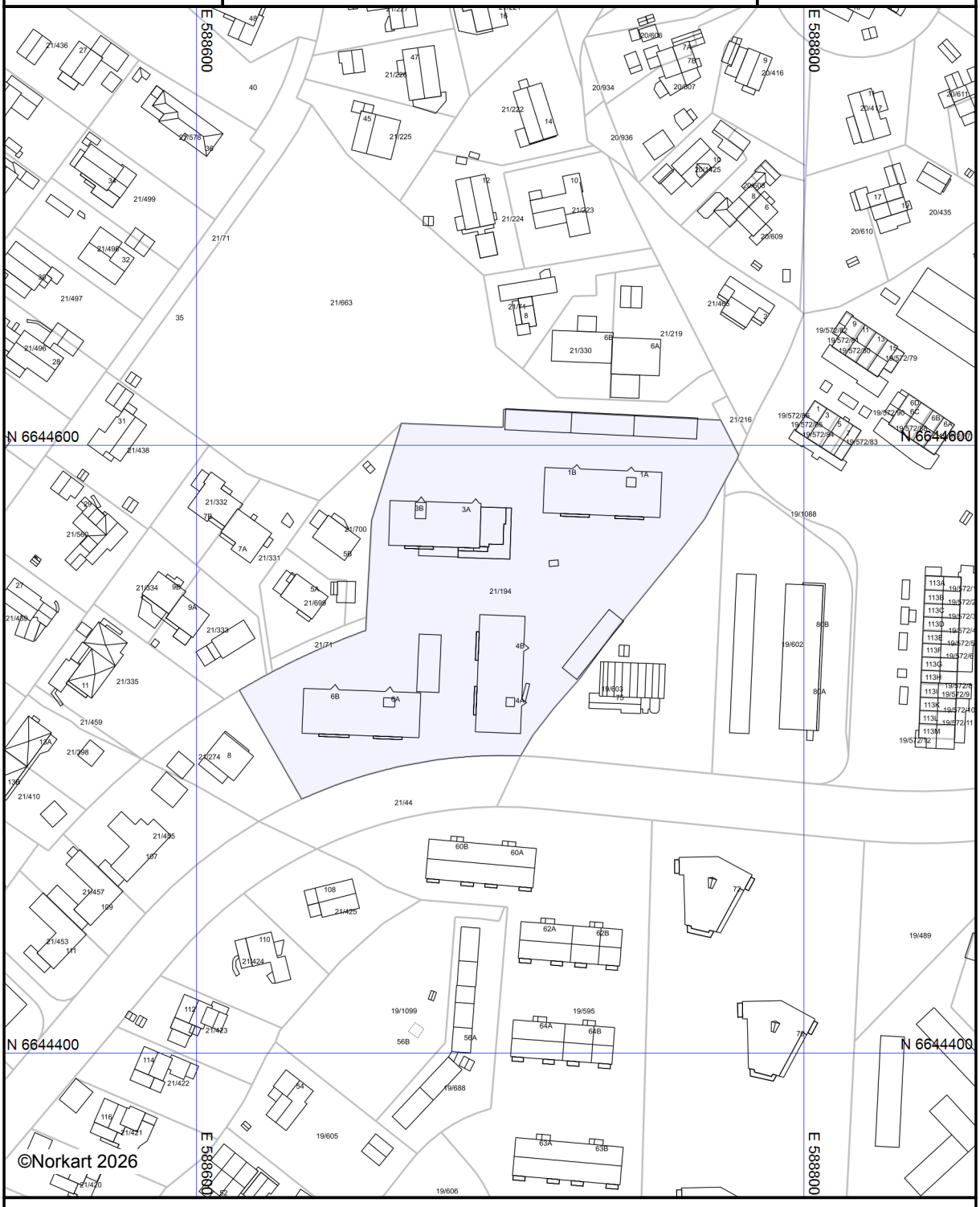
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/194/0/46
Adresse: Revesporet 4B
Utskriftsdato: 30.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 21/194/0/46
Adresse: Revesporet 4B
Dato: 30.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 30.10.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	194	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	46
Adresse	Revesporet 4B, 1362 HOSLE								

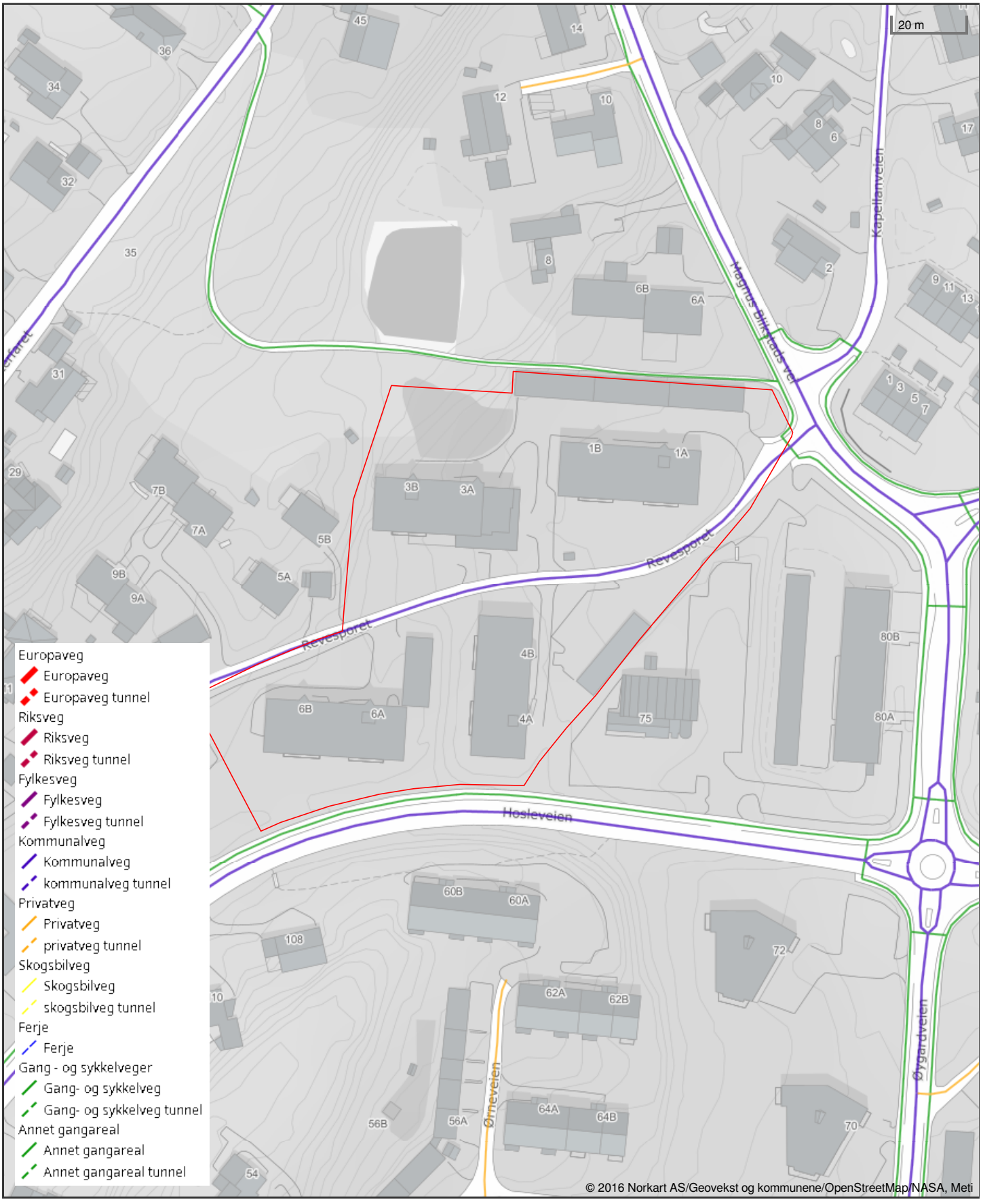
Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 21/194//



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

Utskriftsdato: 30.10.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	194	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	46
Adresse	Revesporet 4B, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 21/194		
Utskriftsdato	30.10.2026	**Antall datasett**	6

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

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

Nabolagsprofil

Revesporet 4B - Nabolaget Nadderudjordet - vurdert av 34 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/Nordveien T-bane, buss	19 min 1.6 km
Bekkestua bussterminal T-bane, buss, trikk	22 min 1.8 km
Østerås Linje 2	23 min 1.9 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	9 min 3.9 km

Skoler

Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 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, 18 klasser	11 min 0.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	12 min 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	11 min
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

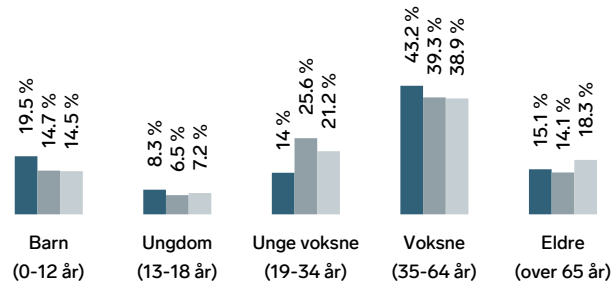
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

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 0.6 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 91 barn	10 min 0.8 km
Hosle barnehage (1-5 år) 76 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Nadderud	2 min
Kiwi Hosle PostNord	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

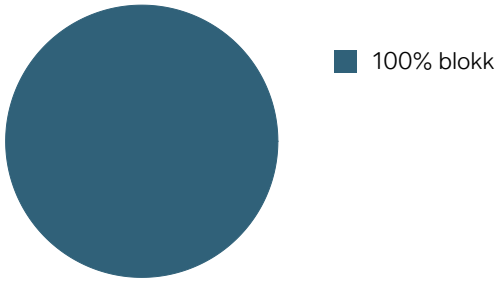
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

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

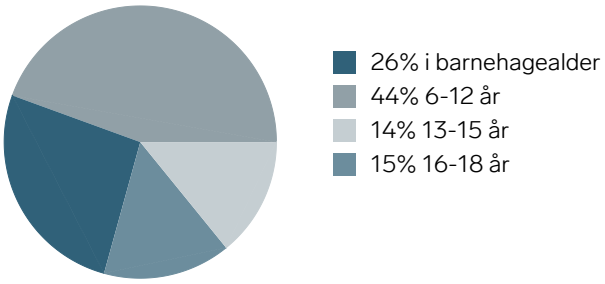
Boligmasse



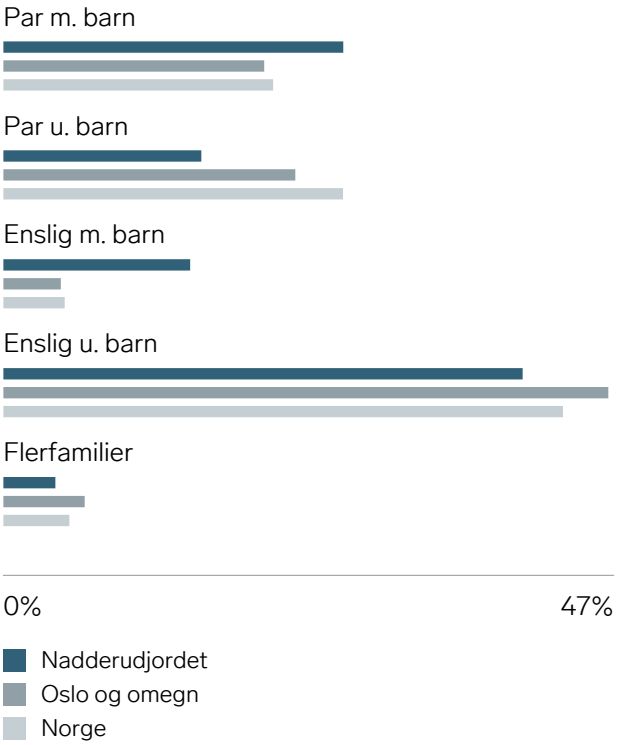
Varer/Tjenester

Bekkestua Senter	22 min
Apotek 1 Hosle	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

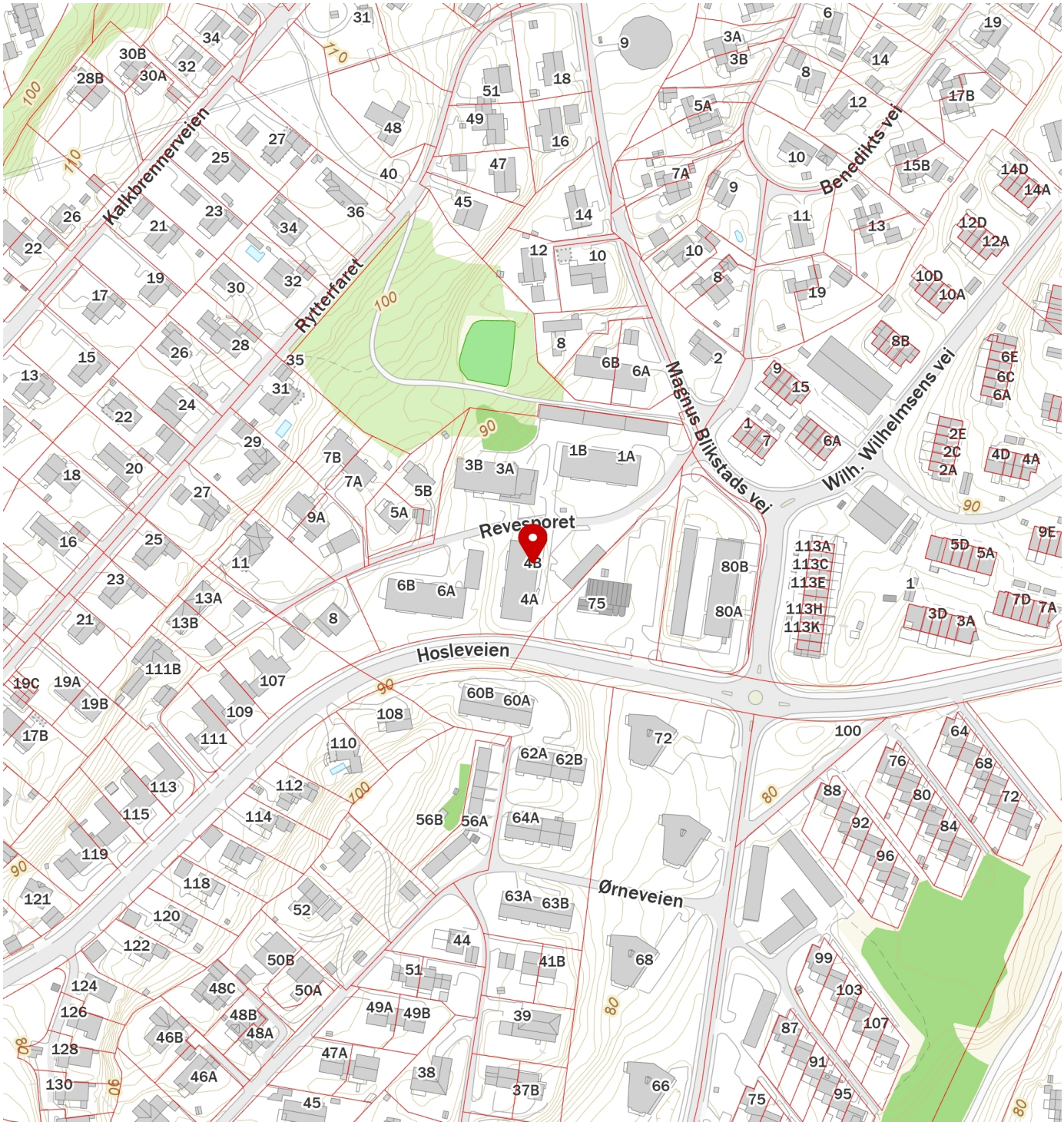


Sivilstand

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

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





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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Revesporet 4 B
1362 HOSLE
Gnr./Bnr.: 21/194
Bærum kommune

Rapportdato: 06.11.2026
Befaringsdato: 03.11.2026
Referansenummer: 15087353

Areal

Leilighet
Bruksareal: 132 m² (BRA-i: 104 m²)

Totalt bruksareal: 132 m² (BRA-i: 104 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Torbjørn Sæbøe
92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redegjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.11.2026
Referansenummer	15087353
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0411
Hjemmelshaver/selger	Stian Ewertz Jørgensen/Frida Nossen
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Frida Nossen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	06.11.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Revesporet 4 B
Postnummer/sted	1362 HOSLE
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	21/194
Seksjonsnr.	46
Borettslag / Sameie	Hoslebygg Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 11508 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1965		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet tilhørende Hoslebygg Boligsameie beliggende på Hosle, Bærum kommune. Fellesarealer opparbeidet asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Garasjerekke og biloppstillingsplasser.

Byggemåte
Boligbygg over 4 etasjer med kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp. Entredør av tre. Balkongdør og vinduer med karmer av tre med to-lags glass. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiator, elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

Boligen inneholder
Entre, bad, stue, spisestue, kjøkken og 3 soverom.
Utgang fra stue/kjøkken til balkong.
Utgang fra soverom 1 til fransk balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	104			104	11
	Entre, bad, stue, spisestue, kjøkken og 3 soverom.				Balkong
Kjelleretasje		14		14	
		Kjellerbod			
Garasje		14		14	
		Garasje			
SUM	104	28		132	11
	Total bruksareal: 132 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder
Stue: 2,51 M.
Soverom: 2,53 M.

Kjellerbod oppmålt til 14m², (BRA-e).

Plass i garasjerekke oppmålt til 14m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles bod, treningsrom og biloppstillingsplasser.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 04.11.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ikke fremlagt
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt dokumentasjon vedrørende rehabilitering av leilighet i 2024. Bildedokumentasjon av fremdrift prosjekt, datert: 2023/2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Dokumentasjon rørleggerarbeid, rehabilitering bad og kjøkken, datert: 05.02.2024. Garanti bad, datert: 05.02.2024
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	FDV-dokumentasjon rørleggerarbeid, rehabilitering bad og kjøkken, datert: 05.02.2024. FDV-dokumentasjon bad, datert: 05.02.2024. FDV-dokumentadjon våtromsystemer, datert: 05.02.2024. ODV-dokumentasjon, datert: 05.02.2024.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden: 19.12.2023. Garantiskjema varmekabel bad, datert: 09.11.2024

Rapport

Våtrom

Bad fra 2024.
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil. Badekar med to-greps armatur påkoblet hånddusj. To-greps dusjarmatur påkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisternekasse. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

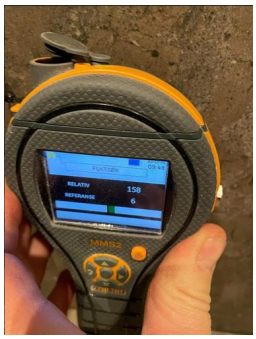
TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Fordelerskap og fordelerstammer	
TG 1	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet grunnet oppkant/oppbrett av membran ved terskel i døråpning.
TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap.



Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført - Overflatesøk fukt.

Kjøkken

Kjøkken fra 2024. Kjøkken med åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre. Flislagt flate over benkeplate. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrert kjøleskap med frysedel, vinskap, komfyr, platetopp med integret ventilator med kullfilter, oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Komfyrvakt og lekkasjestopper er etablert.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner plassert på bad. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer, elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har naturlig avtrekk med naturlig tilluftsventiler i vegger og vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (i sjakt/konstruksjon) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker, (gjelder ikke nye vannrør i leiligheten). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern (i sjakt/konstruksjon) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker, (gjelder ikke nye avløpsrør i leiligheten). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Selger opplyser en radiator på soverom 2 avgir lite varme, årsak er trolig luft i systemet. Behov for vedlikehold, (lufting av radiator).

Andre rom

Gulvflate belagt med høytrykkslaminat (laminatgulv med overflate av tre). Vegger av malte flater, tapet og spilepanelplater. Malt himling. Profilerte innerdører Naturlig tilluftsventiler i vegger og vinduer.

Oppgraderinger:
2024
Leiligheten ble fullstendig rehabilitert med avretting av alle gulv, nytt gulv. Nye veggflater med overflatebehandling. Overflatebehandling av alle himlinger. Diverse belysning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

4. Etasje

TG 1	4. Etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse Ei-30 og lydklasse 35dB fra 2023.
Balkongdør med karmer av tre med to-lags glass fra 2023 (stue) og 1988 (soverom 1).
Vinduer med karmer av tre med to-lags glass fra 2023 (stue/kjøkken) og 1988 (soverom 1,2,3).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 1	Ytterdører og omramming	Balkongdør (soverom) fra 1988 har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, isolasjonsevne eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer fra 1988 har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, isolasjonsevne eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong oppmålt til m². Bærende konstruksjon av stål. Balkonggulv belagt med kompositt gulv. Rekkverk av stålprofiler og trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 96 cm.
Utebelysning og stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Selger opplyser at det ble gjennomført er større rehabilitering av det elektriske anlegget i 2024.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei, ikke i vårt eie.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert mindre avvik mellom original planløsning og dagens bruk av arealer. Dette gjelder innlemming av toalettrom i bad og riving av vegg mellom stue/kjøkken. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973