

Oddenveien 7B



Velkommen til

Oddenveien 7B



Salgsoppgaven produsert 23. august 2024

Nedre Høvik

Moderne og attraktiv 2-r med sen kveldssol og utsikt mot Skaugumsåsen - Egen idyllisk hage - Parkering med elbillader*

Prisantydning	4 200 000,-
Omkostninger	116 640,-
Totalpris	4 316 640,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 430,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	38 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962

Megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Oddenveien 7 B! En lys og stilren leilighet beliggende i et svært barnevennlig og attraktiv område på Nedre Høvik, med svært kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her bor du i flotte og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til butikker og offentlig kommunikasjon på Høvik eller i Sandvika.

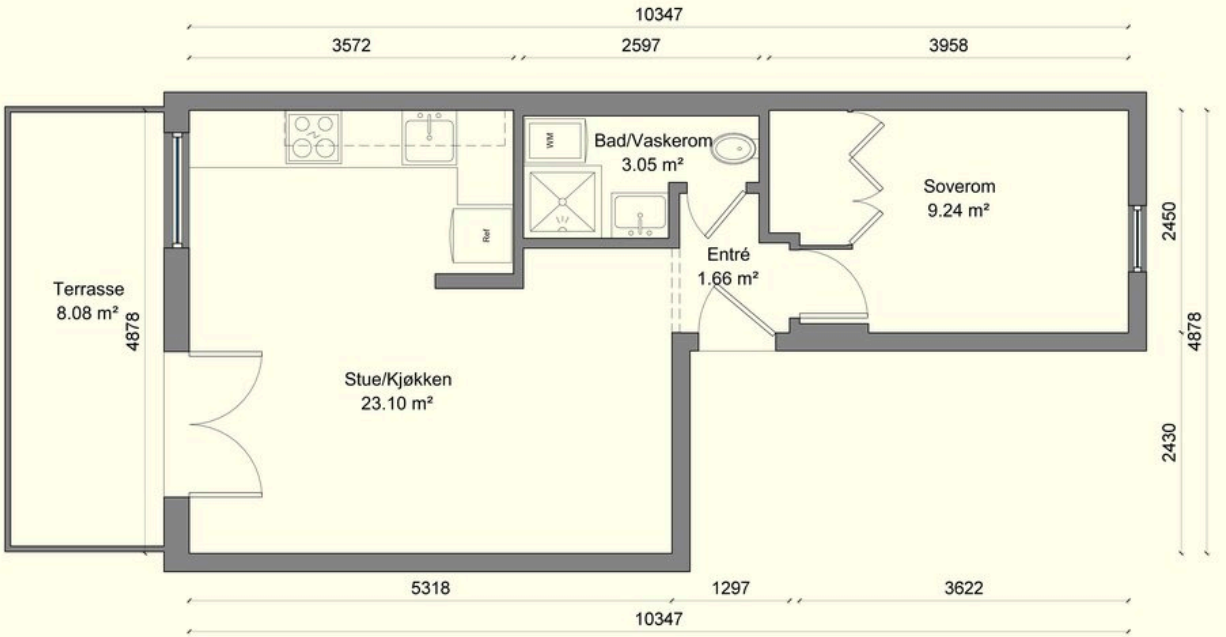
- Fremstående kvaliteter:
- Bruksrett til eget idyllisk hageområde
- Terrasse med markise
- Utsikt mot Skaugumsåsen fra terrassen/hageområdet, stuen og kjøkkenet
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Moderne og tidsriktige farger
- Kjøkken fra 2016
- Oppvarming via radiatorer
- Luftige oppholdsrom og store vindusflater
- Stor loftsbod på 13 kvm
- Mulighet for å disponere fast biloppstillingsplass
- Elbillader

Arealer og innhold

BRA-i:	38 kvm
Totalt BRA:	38 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 8 kvm.



Oddenveien 7B

1.Etasje

BO3D

©2024 Alle rettigheter reservert

Velkommen til Oddenveien 7 B!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og stilren selveierleilighet, beliggende i et hyggelig og veldrevet sameie. Leiligheten har en svært rolig, barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Nedre Høvik, med svært kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her bor du i flotte og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til butikker og offentlig kommunikasjon på Høvik eller i Sandvika. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her har man gangavstand til alt man måtte trenge i hverdagen!

I sameiet Høvik-Hus på populære Nedre Høvik finner man denne perlen av en leilighet med herlig utsikt. Med luftige oppholdsrom og lyse farge- og materialvalg som er gjennomgående i hele leiligheten, gir dette et godt helhetsinntrykk. Leiligheten som er beliggende i 1. etasje, er smart oppdelt med følgende: en entré, ett stort soverom og bad. Fra entréen er det adkomst til den åpne stue- og kjøkkenløsningen, som bidrar til å gjøre rommet både arealeffektivt og sosialt. Her er det store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, lar deg nyte den naturskjønne utsikten og skaper en god atmosfære. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse på ca. 8 kvm med et idyllisk hageområde, hvorav seksjonseier har bruksrett. Her kan man nyte late dager med fremragende solforhold og naturskjønn utsikt. Den monterte markisen over terrassen skygger godt for solrike dager. Terrassen/ hageområdet blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt

med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Den vakre utsikten mot Skaugumsåsen kan nytes både fra terrassen/hageområdet, stuen og kjøkkenet!

I tillegg har enheten et skap i fellesbod i kjeller og en bod på loftet som sikrer godt med lagringsplass, samt mulighet for å disponere fast biloppstillingsplass. Her er det også montert en elbil- lader, som gjør ladingen av bilen til en lek.

Dette er virkelig et hjem som er designet for å bli satt pris på og nytes. Her vil man trives!

Leiligheten inneholder:
- Entré, soverom, bad og stue/spisestue/kjøkken.

I tillegg medfølger:
- Fellesvaskeri, tørkerom og sykkelbod i kjeller.
- 1 eget skap i fellesbod i kjeller.
- 1 egen bod på 13 kvm på loft. Gulvareal i boden er på 22 kvm.
- Mulighet for å disponere fast parkeringsplass.
- Bruksrett til eget hageområde

Ditt nye hjem!

Oppgraderinger:
2016: Ny parkett ble lagt iht. tidligere salgsoppgave.
2016: Ny kjøkkeninnredning iht. tidligere salgsoppgave.
2021: Montert El-bil lader ved parkeringsplass.

_____

Leiligheten rom for rom:

Entré:
Lys og stilren entré med lekkert parkettgulv, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Plass til klesoppheng og sko.

Stue/spisestue:
Delikat og luftig stue/ spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen sikrer god utnyttelse av arealet i boligen, samtidig som rommene blir lyse og åpne. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, lar deg nyte den naturskjønne utsikten og skaper en god atmosfære. I Stuen er det gode møbleringsmuligheter, med plass til spisestue, sofagruppe, TV- møblement, bokhyller etc. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse på ca. 8 kvm med et idyllisk hageområde, hvorav seksjonseier har bruksrett. Her kan man nyte late dager med fremragende solforhold og naturskjønn utsikt. Den monterte markisen over terrassen skygger godt for solrike dager. Terrassen/ hageområdet blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Den vakre utsikten mot Skaugumsåsen kan nytes både fra terrassen/hageområdet, stuen og kjøkkenet!

Kjøkken:
Leiligheten har et lekkert og innbydende kjøkken fra IKEA. Her er det godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Den åpne løsningen mot stuen gjør rommet arealeffektivt og sosialt. Denne tidløse kjøkkeninnredning fra 2016 i klassisk hvit utførelse, har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, i henhold til tidligere salgsoppgave. Flisene mellom benken og overskapene, gir en praktisk og stilren overflate. Kjøkkenet er utstyrt med følgende: integrert stekeovn (Bosch), induksjonstopp (IKEA), oppvaskmaskin (IKEA), kombiskap (IKEA) og avtrekksvifte fra Røros-hetta som trekker luften ut via det sentrale lufteanlegget.

Soverom:

Tiltalende soverom med stort garderobeskap. Soverommet er av god størrelse og har godt med plass til dobbeltseng, kommode eller skrivebord for den som trenger hjemmekontor.

Bad:
Pent og stilrent bad med fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Badet pusset opp med "flis på flis" i 2016, iht. tidligere salgsoppgaver. Badet er innredet med veggmontert wc, dusjhjørne, servant i innredning med skuffer og speil med lys i rommet, samt opplegg til vaskemaskin. Badet er ellers utstyrt med et plastsluk, og det er observert membran under klemringen, noe som er positivt for å sikre mot fuktskader. Den elektrisk viften på badet samt tilluft fra en luftespalte i døren, bidrar til å opprettholde et godt inneklima.

Bod:
Loftsboden som følger med leiligheten er 13 kvm., mens gulvarealet på boden er 22 kvm. Dette gir godt med lagringsmuligheter. I tillegg til dette følger det også med et eget skap i fellesboden i kjelleren. Det er også felles vaskeri, sykkelbod og tørkerom.

_____
Innvendige overflater:
- Gulv med enstavsparkett og fliser.
- Vegger med sparklet og malte overflater. Fliser på bad.
- Himlinger med sparklet og malte plater.

Tekniske installasjoner:
- Boligen er utstyrt med et rør-i-rør-system fra 2020.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken.
- Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet et felles biobrenselanlegg i kjelleren.
- Varmtvannsbereder er plassert i et benkeskap på kjøkkenet.
- Sikringsskapet med automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.



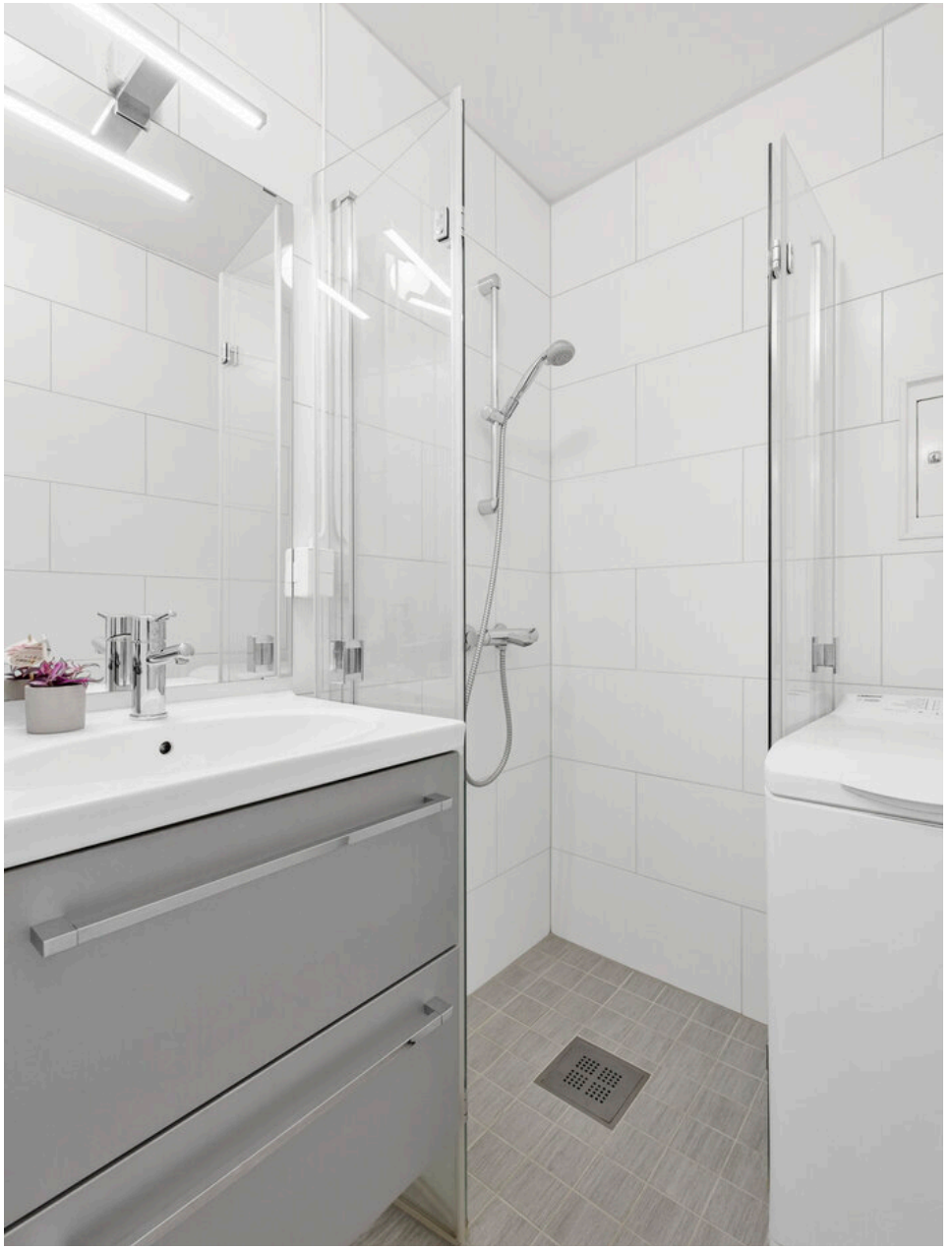







BOSCH















Ditt nye nabolag!

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, attraktivt og veletablert boligområde på Nedre Høvik. Naturskjønne og rolige omgivelser omkranser eiendommen, samtidig som det er kort vei til butikker og offentlig kommunikasjon på Høvik eller i Sandvika.

Aktivitet og fritid:
Eiendommen ligger sjønært til med flotte tur- og bademuligheter like i nærheten. Få minutters gange til flere populære badestrender ut mot Holtekilen og Veritas/Høvikodden, samt Henie Onstad kunstsenter med skulpturparken. Fra Holtekilen er det tilgang til den naturskjønne kyststien ut mot Fornebu, hvor flere parkmessige utearealer er anlagt langs sjøen. Det er flere treningssentre i nærområdet, bl.a. Evo Stabekk, Sats Sandvika og Sats Bekkestua. Flotte muligheter for golfentusiasten på Ballerud golfbane. Det er ellers kun en kortere biltur til Haga-, Grini- og Oslo Golfklubb, samt innendørs driving range på Fornebu. Det er et bredt spekter av idrettslag- og foreninger i nærmiljøet. Fra boligen er det også kun en kort kjøretur til Vestmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kort vei også til Kolsås- og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker vinterstid.

Servicetilbud:
Ca. 13 min. gange unna leiligheten ligger Høvik senter. Her finner man en velrennomert Meny butikk, samt fin kles- og interiørbutikk, blomsterbutikk, Høvik bokhandel, apotek m.m. Kort vei også til Extra i Sandviksveien. Gangavstand til Strand Restaurant som er et samlingssted i nabolaget. Her finnes bakeri, gourmet, og uteservering på terrassen, alt med fokus på lokale og økologiske produkter. For øvrig kort vei til Sandvika Storsenter, Fornebu- og Bekkestua Senter som kan by på forretninger med noe for enhver smak. Her finner man også bl.a. apotek, vinmonopol, frisør, lege- og tannlegetjenester. Sandvika har i tillegg etablert seg som kulturby, hvor det arrangeres byfestival og julemarked, i tillegg til teater, kino, kulturhus, konsertstedet Musikkflekken og flere restauranter, bl.a. langs den nye elvepromenaden.



Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste togstasjon Høvik ligger i ca. 10 minutters gange fra boligen, med togavganger i begge retninger hvert kvarter. Toget bruker kun ca. 12 min. til Nationaltheatret. Flytoget stopper i Sandvika og på Stabekk. Kort gangavstand, ca. 6 min., til nærmeste busstopp Glassverkveien. (ca. 14 min med buss til Nationaltheatret.)

Skoler og barnehager:
Leiligheten sokner til Høvik Verk barneskole (ca. 3 min. gange via gangvei), samt til Ramstad ungdomsskole. Det finnes også en rekke barnehager, både private og kommunale i nærområdet. Området er kjent for å ha trygge og gode oppvekstkår for barn, og i området bor det barn i alle aldre.

Informasjon

Oddenveien 7B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0201/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Oddenveien 7B, 1363 HØVIK
Gnr 11, bnr 560, snr 6 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Mathias Olav Hamar

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
106 240,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
116 640,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 306 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 316 640,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
Totalt BRA: 38 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Boligen disponerer en skapbod i kjelleren og en loftsbod med ca. 22 m² gulvareal. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og stilren selveierleilighet, beliggende i et hyggelig og veldrevet sameie. Leiligheten har en svært rolig, barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Nedre Høvik, med svært kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her bor du i flotte og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til butikker og offentlig kommunikasjon på Høvik eller i Sandvika. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her har man gangavstand til alt man måtte trenge i hverdagen!

I sameiet Høvik-Hus på populære Nedre Høvik finner man denne perlen av en leilighet med herlig utsikt. Med luftige oppholdsrom og lyse farge- og materialvalg som er gjennomgående i hele leiligheten, gir dette et godt helhetsinntrykk. Leiligheten som er beliggende i 1. etasje, er smart oppdelt med følgende: en entré, ett stort soverom og bad. Fra entréen er det adkomst til den åpne stue- og kjøkkenløsningen, som bidrar til å gjøre rommet både arealeffektivt og sosialt. Her er det store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, lar deg nyte den naturskjønne utsikten og skaper en god atmosfære. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse på ca. 8 kvm med et idyllisk hageområde, hvorav seksjonseier har bruksrett. Her kan man nyte late dager med fremragende solforhold og naturskjønn utsikt. Den monterte markisen over terrassen skygger godt for solrike dager. Terrassen/ hageområdet blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Den vakre utsikten mot Skaugumsåsen kan nytes både fra terrassen/hageområdet, stuen og kjøkkenet!

I tillegg har enheten et skap i fellesbod i kjeller og en bod på loftet som sikrer godt med lagringsplass, samt mulighet for å disponere fast biloppstillingsplass. Her er det også montert en elbil- lader, som gjør ladingen av bilen til en lek.

Dette er virkelig et hjem som er designet for å bli satt pris på og nytes. Her vil man trives!

Leiligheten inneholder:
- Entré, soverom, bad og stue/spisestue/kjøkken.

I tillegg medfølger:
- Fellesvaskeri, tørkerom og sykkelbod i kjeller.
- 1 eget skap i fellesbod i kjeller.
- 1 egen bod på 13 kvm på loft. Gulvareal i boden er på 22 kvm.
- Mulighet for å disponere fast parkeringsplass.
- Bruksrett til eget hageområde

Standard

Oppgraderinger:
2016: Ny parkett ble lagt iht. tidligere salgsoppgave.
2016: Ny kjøkkeninnredning iht. tidligere salgsoppgave.
2021: Montert El-bil lader ved parkeringsplass.

_____
Leiligheten rom for rom:

Entré:
Lys og stilren entré med lekkert parkettgulv, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Plass til klesoppheng og sko.

Stue/spisestue:
Delikat og luftig stue/ spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen sikrer god utnyttelse av arealet i boligen, samtidig som rommene blir lyse og åpne. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, lar deg nyte den naturskjønne utsikten og skaper en god atmosfære. I Stuen er det gode møbleringsmuligheter, med plass til spisestue, sofagruppe, TV- møblement, bokhyller etc. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse på ca. 8 kvm med et idyllisk hageområde, hvorav seksjonseier har bruksrett. Her kan man nyte late dager med fremragende solforhold og naturskjønn utsikt. Den monterte markisen over terrassen skygger godt for solrike dager. Terrassen/ hageområdet blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Den vakre utsikten mot Skaugumsåsen kan nytes både fra terrassen/hageområdet, stuen og kjøkkenet!

Kjøkken:
Leiligheten har et lekkert og innbydende kjøkken fra IKEA. Her er det godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Den åpne løsningen mot stuen gjør rommet arealeffektivt og sosialt. Denne tidløse kjøkkeninnredning fra 2016 i klassisk hvit utførelse, har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, i henhold til tidligere salgsoppgave. Flisene mellom benken og overskapene, gir en praktisk og stilren overflate. Kjøkkenet er utstyrt med følgende: integrert stekeovn (Bosch), induksjonstopp (IKEA), oppvaskmaskin (IKEA), kombiskap (IKEA) og avtrekksvifte fra Røros-hetta som trekker luften ut via det sentrale lufteanlegget.

Soverom:
Tiltalende soverom med stort garderobeskap. Soverommet er av god størrelse og har godt med plass til dobbeltseng, kommode eller skrivebord for den som trenger hjemmekontor.

Bad:
Pent og stilrent bad med fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Badet pusset opp med "flis på flis" i 2016, iht. tidligere salgsoppgaver. Badet er innredet med veggmontert wc, dusjhjørne, servant i innredning med skuffer og speil med lys i rommet, samt opplegg til vaskemaskin. Badet er ellers utstyrt med et plastsluk, og det er observert membran under klemringen, noe som er positivt for å sikre mot fuktskader. Den elektrisk viften på badet samt tilluft fra en luftespalte i døren, bidrar til å opprettholde et godt inneklima.

Bod:
Loftsboden som følger med leiligheten er 13 kvm., mens gulvarealet på boden er 22 kvm. Dette gir godt med lagringsmuligheter. I tillegg til dette følger det også med et eget skap i fellesboden i kjelleren. Det er også felles vaskeri, sykkelbod og tørkerom.

_____
Innvendige overflater:
- Gulv med enstavsparkett og fliser.
- Vegger med sparklet og malte overflater. Fliser på bad.
- Himlinger med sparklet og malte plater.

Tekniske installasjoner:
- Boligen er utstyrt med et rør-i-rør-system fra 2020.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken.
- Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet et felles biobrenselanlegg i kjelleren.
- Varmtvannsbereder er plassert i et benkeskap på kjøkkenet.
- Sikringsskapet med automatsikringer.

- Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.

Parkering

Åtte av seksjonseierne har ikke plass til bil i garasjebygget. Disse kan derfor disponere en fast biloppstillingsplass på gårdsplassen.

*Eier benytter i dag en fast parkeringsplass rett på utsiden. Her er det også blitt montert egen elbil- lader. (For nærmere opplysninger om videreleie av denne, kontakt styreleder eller forretningsfører for nærmere informasjon)

Sammendrag selgers egenerklæring

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Satt opp flere stikk i leiligheten og installert elbil-lader. Arbeid utført av: Moderne elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Beskrivelse: Ladeboks tilknyttet biloppstillingsplass. Ladeboksen er koblet til boligens sikringsskap.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja. Beskrivelse: Sameiet fjernet betaling for biloppstillingsplass utendørs, for å likestille med garasjene. Det blir også innført internett over fellesutgiftene. Økte utgifter og tap av inntekter vil nok medføre noe økte felleskostnader. Summen(felleskost., internett og parkering) skal likevel bli billigere for denne enheten.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Grunnmuren er i granitt/gråstein og antas å være forankret på fast fjell. Yttertaket har en valmet trekonstruksjon, tekket med takplater. Ytterveggene er i murverk og bindingsverkskonstruksjon med pusset og malte overflater. Leiligheten har malte trevinduer med 2 -lags isolerglass fra byggeåret. Hovedytterdøren er malt og utstyrt med et Yale dørlåssystem. Terrassedøren er tofløyet med tolags isolerglass.

_____
Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv.
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hylle i stue, mellom kjøkken og verandadør.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Utleie av en seksjon skal meldes til styret. Ved utleie av en seksjon påhviler, hvis annet ikke er avtalt, seksjonseiers rettigheter og plikter leietaker og hans husstand.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorvarme. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk: Det har variert mellom 558-1283 kWh/mnd. de siste 12 månedene.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 430,- pr. mnd.

Inkluderer: Inkludert i fellesutgiftene er: grunnpakke TV fra Telenor (ikke internett), felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av sameiet, forretningsførsel og revisjon, oppvarming i vinterhalvåret (radiator) m.m

Selger opplyser at det blir installert felles fibernett i oktober/november og at det er besluttet at sameiere med biloppstillingsplass ikke lenger skal betale en avgift (kr. 100,-) for dette.

Det tas derfor forbehold om at felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 841 523,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 197 786,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Høvik-Hus, orgnr. 923752161

Om sameiet

Sameiet består av 18 eierseksjoner.

VEDLIKEHOLD OG UTBEDRING, ANDRE SAKER I 2023:
- Dugnad både vår og høst; Busker og trær ble beskåret, det ble raket og rensket opp, vaskekjeller og tørkerom ble rengjort, det samme ble kjellergangen.
- Det ble lagt inn nye og kraftige lyskilder i loftstrappen i D-oppgangen og også i søppelrommet.
- Som kjent kommer det hvert 5. år en representant fra teknisk avdeling i ABBL på befaring av sameiets bygninger og eiendom. En slik befaring fant sted i mai 2023 og det ble utarbeidet en vedlikeholdsrapport med en prioritert rekkefølge av utbedringer/vedlikehold for de neste 5 år.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2024, ANDRE SAKER:
Sakene som det først skal tas tak i, jfr. vedlikeholdsrapporten:
- Utbedre sprekker i fasaden for å hindre inntrenging av fuktighet.
- Kontakte naboene i Oddenveien 5A og B for avtale om beskjæring av trær og busker etc. for å holde garasjetak og bakveggen fri for vegetasjon.
- Foreta kamerakontroll av rør i leilighetene for å sjekke tilstanden. I første omgang av 2-3 leiligheter med det gamle rørsystemet.
- Pusse og male skilleveggene mellom leilighetene og verandaene av treverk, da maling har begynt å flasse av flere steder.
- Nedløpsrennene til huset må forlenges utover i terrenget på grunn av stadig store regnskyll.
- Garasjedørene skal pusses og males.
- Det store sikringsskapet i kjelleren skal moderniseres.
- Det vil bli utført vedlikehold/reparasjoner/innkjøp der det måtte oppstå nødvendige tiltak i løpet av året.
- Styret vil se videre på strømbesparende tiltak i sameiet.
- Fortsetter med dugnader, vår og høst. Vanlig vedlikehold av hagen og fjerning av uønskede busker, trær og tilvekster og setter inn tiltak det det oppstår behov for det i løpet av året.

KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:
- Styret vil holde seg oppdatert på vedlikeholdsrapportens prioriterte rekkefølge av oppgaver.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 32 639,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023:
Regnskapet viser et underskudd på kr 85.450,-.
Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Gulv og trappevask en gang i uken.

Dyrehold
Husdyrhold må godkjennes av styret, ref. ordensreglene pkt. 1.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441898

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 433 kvm (Eiertomt)
Felles tomtegrunn er meget pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer, trær, prydbusker og øvrig beplantning. Bruksrett til eget hageområde med diverse beplantning.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, attraktivt og veletablert boligområde på Nedre Høvik. Naturskjønne og rolige omgivelser omkranser eiendommen, samtidig som det er kort vei til butikker og offentlig kommunikasjon på Høvik eller i Sandvika.

Aktivitet og fritid:
Eiendommen ligger sjønært til med flotte tur- og bademuligheter like i nærheten. Få minutters gange til flere populære badestrender ut mot Holtekilen og Veritas/Høvikodden, samt Henie Onstad kunstsenter med skulpturparken. Fra Holtekilen er det tilgang til den naturskjønne kyststien ut mot Fornebu, hvor flere parkmessige utearealer er anlagt langs sjøen. Det er flere treningssentre i nærområdet, bl.a. Evo Stabekk, Sats Sandvika og Sats Bekkestua. Flotte muligheter for golfentusiasten på Ballerud golfbane. Det er ellers kun en kortere biltur til Haga-, Grini- og Oslo Golfklubb, samt innendørs driving range på Fornebu. Det er et bredt spekter av idrettslag- og foreninger i nærmiljøet. Fra boligen er det også kun en kort kjøretur til Vestmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kort vei også til Kolsås- og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker vinterstid.

Servicetilbud:
Ca. 13 min. gange unna leiligheten ligger Høvik senter. Her finner man en velrennomert Meny butikk, samt fin kles- og interiørbutikk, blomsterbutikk, Høvik bokhandel, apotek m.m. Kort vei også til Extra i Sandviksveien. Gangavstand til Strand Restaurant som er et samlingssted i nabolaget. Her finnes bakeri, gourmet, og uteservering på terrassen, alt med fokus på lokale og økologiske produkter. For øvrig kort vei til Sandvika Storsenter, Fornebu- og Bekkestua Senter som kan by på forretninger med noe for enhver smak. Her finner man også bl.a. apotek, vinmonopol, frisør, lege- og tannlegetjenester. Sandvika har i tillegg etablert seg som kulturby, hvor det arrangeres byfestival og julemarked, i tillegg til teater, kino, kulturhus, konsertstedet Musikkflekken og flere restauranter, bl.a. langs den nye elvepromenaden.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste togstasjon Høvik ligger i ca. 10 minutters gange fra boligen, med togavganger i begge retninger hvert kvarter. Toget bruker kun ca. 12 min. til Nationaltheatret. Flytoget stopper i Sandvika og på Stabekk. Kort gangavstand, ca. 6 min., til nærmeste busstopp Glassverkveien. (ca. 14 min med buss til

Nationaltheatret.)

Skoler og barnehager:
Leiligheten sokner til Høvik Verk barneskole (ca. 3 min. gange via gangvei), samt til Ramstad ungdomsskole. Det finnes også en rekke barnehager, både private og kommunale i nærområdet. Området er kjent for å ha trygge og gode oppvekstkår for barn, og i området bor det barn i alle aldre.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bolig fra byggeår (Akivsaksid: 1913/114), ominnredningsarbeid (Akivsaksid: 1956/58) eller innredning av loft/blokk. (Akivsaksid: 1989/202).
Det holder likevel med at bygningen har status "tatt i bruk" hos kommunen.
Boligen har "tatt i bruk" dato 01.01.1962.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer:
Delareal: 3 433 kvm.
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner:
Id: 1957009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1957009)
Navn: HØVIK, mellom Glassverkv. og Oddenv.
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 01.09.1958
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8717/1957009.pdf
Delarealer:
Delareal: 19 kvm. Formål: Kjørevei.

Id: 1955162
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955162)
Navn: HØVIK, tidl. Tharaldsens Pensjonatskole
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 30.12.1955
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8706/1955162.pdf
Delarealer:
Delareal: 3 072 kvm. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal: 343 kvm. Formål: Felles avkjørsel.

Reguleringsplaner under arbeid:
Id: 2021019 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=2021019)
Navn: FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status: Planforslag
Plantype: Områderegulering

E18 utbyggingen. Det pågår arbeider med E18 hvor deler av trafikken vil bli lagt under bakken. Info om prosjektet:
https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/

Vedr. E-18 utbyggingen så opplyser styret i brev, datert 23.03.2022, følgende: I vår kontaktet styret Statens Vegvesen (S.V.) vedrørende utbygging av vestkorridoren forbi Høvik. Det pågår en del sprengning og hele bygningen rister iblant. Vi fikk beskjed om at hele området er under overvåkning mht. sprengningene. Rystelsene blir målt i nærområdet og på området rundt vår eiendom er det lite utslag. Ifølge S.V. kan ikke rystelsene skade bygningene våre.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Se vedlagte kulturminnerapport fra Bærum Kommune.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader:
- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm

Etc.

_____
Diverse:

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og

Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Tilrettelegging: 18 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 758,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Samlet skal selger betale kr. 145 359,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2025

Megler

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Oddenveien 7B

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK
BÆRUM kommune
gnr. 11, bnr. 560, snr. 6
Andelsnummer 87/6

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 15.08.2024 Rapportdato: 21.08.2024 Oppdragsnr.: 22136-1138 Referansenummer: ZK6577

Autorisert foretak: EK Takst AS Vår ref:

EK TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Mesterbrev

EK TAKST

Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 560
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 560
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En delikat 2-roms leilighet med attraktiv og populær beliggenhet på Nedre Høvik, med flott utsyn. Boligen ligger i 1. etasje og har parkering rett utenfor inngangsdøren. Den er smart innredet med en entre, stue, og et kjøkken med sitteplass og vindu. Soverommet vender mot inngangsdøren, og badet ligger praktisk til i leiligheten. I kjelleren og på loftet er det boder som sikrer god lagringsplass. Fra stuen leder en balkongdør med store vindusflater ut til en hage med utsikt og gode solforhold. En flott leilighet i et flott område.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

Gå til side

UTVENDIG

Yttertaket har en valmet trekonstruksjon, tekket med takplater. Ytterveggene er i murverk og bindingsverkskonstruksjon med pusset og malte overflater. Leiligheten har malte trevinduer med 2 -lags isolerglass fra byggeåret, hvor vinduene på soverommet er utstyrt med innvendig solskjerming. Vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i henhold til alderen. Hovedytterdøren er malt og utstyrt med et Yale dørlåssystem. Terrassedøren er tofløyet med tolags isolerglass. Fra stuen/kjøkkenet er det utgang til en hyggelig, solrik sydvestvendt terrasse på ca. 8 kvm med tilhørende hage. Terrassen har trykkimpregnert trevirke som dekke og er utstyrt med en markise over balkongdøren. Det er også montert utvendige lys. For å skjerme mot naboen er det satt opp en lett skillevegg i tre.
Utenfor inngangen disponerer leiligheten en parkeringsplass, hvor det ble installert en elbillader i 2021, noe som sikrer praktisk lading av elbil på eiendommen.

Gå til side

INNVENDIG

I boligen er de innvendige gulvene belagt med enstavs parkett fra 2016, mens baderommet har fliser. Veggene har sparklet og malte overflater på plater eller murpuss, med fliser på badet. Taket består av sparklet og malte plater.
Etasjeskillerne i boligen er av betong, noe som gir god stabilitet og lydisolasjon. I fellesområdene er det malte oppganger og trapper med belegg i trinnene, og rekkverk med spiler av jern. Boligen har også malte tredører med slette dørblad, som fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i forhold til alderen.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Badet er antatt å være fra før 2010, men det finnes ingen dokumentasjon på når det ble renovert. Veggene er dekket med 70x30 cm fliser, og taket er malt. Belysningen i rommet kommer fra en taklampe.
Gulvet har 60x30 cm fliser med varmekabler, og det ble målt en høydeforskjell på 28 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, noe som er innenfor akseptable grenser. Badet er utstyrt med et plastsluk, og det er observert membran under klemringen, noe som er positivt for å sikre mot fuktskader.
Innredningen består av en nedfelt servant i et baderomsmøbel med to skuffer. Over servanten er det et speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin, samt et vegghengt toalett.
Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare dusjvegger for å spare plass når dusjen ikke er i bruk.
For ventilasjon har badet en elektrisk vifte som trekker ut luften, i tillegg til tilluft fra en luftespalte i døren, som bidrar til å opprettholde et godt inneklima.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet er utstyrt med en IKEA kjøkkeninnredning fra 2016. Gulvet er belagt med parkett fra 2016, og veggene er slette og malte. Taket er også slett og malt, med en spotteskinne som gir godt lys. Mellom benken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og stilren overflate. Kjøkkenet er moderne og har rikelig med skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn mye naturlig lys, noe som skaper en lys og trivelig atmosfære. Det er lite tegn til slitasje på kjøkkenet.
Kjøkkenet har en ventilator som trekker luften ut via det sentrale lufteanlegget, noe som sikrer god ventilasjon. For detaljer rundt hvitevarene, se tilstandsrapporten.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 560
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med et rør-i-rør-system fra 2020. Stoppekranen er lokalisert og har blitt funksjonstestet, og fordelerskapet er også kontrollert uten at det ble funnet noen avvik.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Disse avløpsrørene leder til hovedavløpsrør (soilrør) av plast, og ingen avvik ble funnet ved inspeksjonen.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler via det sentrale avtrekkssystemet. Tilluften kommer inn gjennom lufteventiler i veggene og i overkant av enkelte vinduer, noe som sikrer god luftgjennomstrømning.
Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet et felles biobrenselanlegg i kjelleren. Leiligheten har en varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2012, som er montert i et benkeskap på kjøkkenet.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 25 Ampere. Boligen har også røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Bygningen er fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren er i granitt/gråstein og antas å være forankret på fast fjell. Tilstanden til denne konstruksjonen er ikke vurdert, da den anses som en fellesanliggende del av bygningen.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og ytterligere informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

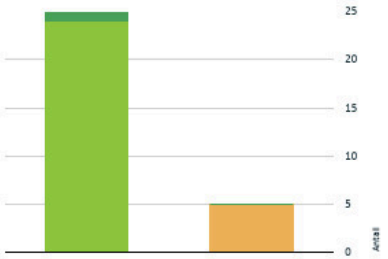
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I 2016 ble bærevegg mellom stue og kjøkken endret. Det er ifølge eier, lagt inn en limtredrager i himling for å åpne opp veggen mellom stue og kjøkken. Arbeidet er ikke byggemeldt/søkt om i sameiet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Normal slitasje og elde er ikke beskrevet. Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.
Det var ikke lys i leiligheten under befaring og takstmann brukte hodelykt for å innspisere enkelte bygnignsedeler. Det taes forbehold om at enkelte sprekker og mindre ujevnheter ikke er oppdaget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 560
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Standard

Leiligheten har en normal standard og smarte romløsninger. Enheten består av en entre, stue, kjøkken, soverom, bad, samt tilgang til terrasse med hage. Det er også boder på loftet og i kjelleren. Badet er av eldre dato, mens resten av leiligheten holder en moderne og god standard.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. For detaljer om tilstanden til hver enkelt bygningsdel, se tilstandsrapporten.

Tilbygg / modernisering

2016	Parkett stue	Ny parkett ble lagt i 2016
2016	Kjøkken	Kjøkkeninnredning fra 2016
2021	El-bil lader	Montert El-bil lader ved parkeringsplass.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i valmet trekonstruksjon, tekket med takplater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i murverk og bindingsverkskonstruksjon med pusset og malte overflater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene på soverommet er utstyrt med innvendig solskjerming. Vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i henhold til alderen.



Vindu sett fra gateplan.

TG 1 Dører

Hovedytterdøren er malt og utstyrt med et Yale dørlåssystem. Døren er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35), som sikrer både brannsikkerhet og god lydisolasjon. Terrassedøren er tofløyet med tolags isolerglass, produsert i 1962, isolerglass på høyre side sett innenfra er produsert i 1997.



Balkongdør som leder til hage.

Tilstandsrapport



Inngangsdør uten slittasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen/kjøkkenet er det utgang til en hyggelig, solrik sydvestvendt terrasse på ca. 8 kvm med tilhørende hage. Terrassen har trykkimpregnert trevirke som dekke og er utstyrt med en markise over balkongdøren. Det er også montert utvendige lys. For å skjerme mot naboen er det satt opp lett skillevegg i tre.

TG 1 Fellesområder

Fra tidligere salgsoppgaver får man opplyst at sameiet har en felleshage med grillplass som kan benyttes av alle beboere.

TG 1 Bod

Boligen disponerer en skapbod i kjelleren på ca. 5,4 m² og en loftsbod med ca. 22 m² gulvareal (13 kvm gulvareal)Loftsboden er imidlertid ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde, i henhold til retningslinjene for arealmåling i NS 3940.

TG 1 Parkering

Utenfor inngangen disponerer leiligheten en parkeringsplass. Det ble installert en elbillader i 2021, noe som sikrer praktisk lading av elbil på eiendommen.



Parkering like utenfor inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

I boligen er de innvendige gulvene belagt med enstavs parkett fra 2016, mens baderommet har fliser. Veggene har sparklet og malte overflater på plater eller murpuss, med fliser på badet. Taket består av sparklet og malte plater.

I 2016 ble bæreveggen mellom stue og kjøkken endret. Ifølge tidligere salgsoppgave ble det lagt inn en limtredrager i himlingen for å åpne opp veggen mellom stue og kjøkken, noe som gir en mer åpen og luftig planløsning. Takhøyden i stuen er målt til 240 cm.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne i boligen er av betong. To utvalgte rom, kjøkken og soverom, er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av laser. Det er viktig å merke seg at større avvik kan forekomme i andre rom, da ikke alle rom er kontrollert.

På soverommet ble det målt et avvik på 15 mm over en lengde på 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt et avvik på 5 mm over en lengde på 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.

I henhold til NS3600 er kravet for høydeforskjell maksimalt 10 mm over 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 560
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

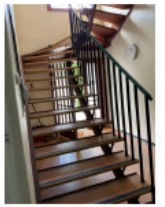
Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger i regi av sameiet. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller iverksette tiltak, men det anbefales sterkt. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på den angitte adressen vurdert til å være moderat til lav risiko.

TG 1 Innvendige trapper

Det er malte oppganger med malte trapp med belegg i trinnene i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



Trapper i felles området.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte tredører med slette dørblad. Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i forhold til alderen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Eier er ukjent med når badet opprinnelig er fra, men ifølge tidligere salgsoppgaver ble badet pusset opp med "flis på flis" i 2016. Det antas at badet er fra før 2010, basert på den underliggende konstruksjonen. Badet blir derfor vurdert som et bad fra 2010 i vurderingen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Lyst og moderne bad.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 70x30 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av en taklampe. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det er imidlertid viktig å merke seg at det likevel kan forekomme avvik, da ikke alle flisene har blitt kontrollert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 60x30 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 28 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som er oppfylt.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Ved kontrollen ble det funnet bomlyd i noen fliser under toalettet, noe som kan indikere dårlig vedheft.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Tilstandsgrad 2 settes da det er bom under enkelte fliser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010, membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har en nedfelt servant i et baderomsmøbel med to skuffer. Over servanten er det et speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin samt vegghengt toalett. Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare dusjvegger. Badet ble pusset opp med "flis på flis" i 2016, og det antas at innredningen også er fra samme år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, i tillegg til tilluft fra luftespalten i døren.

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er mur på innervegger og dermed ikke mulig å utføre hulltaking. Fuktsøk er gjennomført ved hjelp av Protimer med pigger og hulltaking. Det er på befaringstidspunktet og ved målepunkt ikke avdekket høyere fuktinnhold i bakenforliggende konstruksjon.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er utstyrt med en IKEA kjøkkeninnredning fra 2016. Gulvet er belagt med parkett og veggene er slette og malte. Taket er også slett og malt, med en spotteskinne som lyskilde.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

Integrert stekeovn fra Bosch
Induksjonstopp fra IKEA
Oppvaskmaskin fra IKEA
Kombiskap fra IKEA
Avtrekksvifte med Røros-hetta
Mellom benken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og stilren overflate. Kjøkkenet er moderne og tilbyr rikelig med skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn mye naturlig lys, noe som bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Det er lite tegn til normal slitasje på kjøkkenet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er ventilator som trekker luften ut via det sentrale lufteanlegget.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 560
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 **Vannledninger**

Boligen har et rør-i-rør-system fra 2020. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert, og ingen avvik ble funnet.



TG 1 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av plasr. Ingen avvik ble funnet.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler via det sentrale avtrekkssystemet. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer. Det er montert en friskluftsventil på yttervegg i stuen

TG 1 **Varmesentral**

Radiatorer tilknyttet felles biobrensel i kjeller.

TG 2 **Varmtvannstank**

Leiligheten har en varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2012, som er montert i et benkeskap på kjøkkenet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det ble ikke observert vannstopper i tilknytning til berederen, og det er derfor gitt tilstandsgrad 2 (TG 2) på grunn av mangelen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 **Oppvarming**

Badet er utstyrt med varmekabler. . Boligen har også radiatorer som er tilknyttet et felles biobrenselanlegg i kjelleren, ifølge eier. Dette bidrar til en miljøvennlig og effektiv oppvarming av boligen.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 25 Ampere. Det er ukjent når skapet sist ble modernisert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1962 Ukjent dato, byggeår er satt men skapet er fra nyere dato,
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det ble installert en elbillader i 2021, noe som sikrer praktisk lading av elbil på eiendommen.
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja
   Sikringene kan løses ut hvis elbilladeren står på samtidig som alt av elektrisk utstyr på kjøkkenet er i bruk. Dette skyldes at hovedsikringen er på 25 Ampere, noe som kan være årsaken til

Tilstandsrapport

overbelastning når flere strømkrevende enheter er i drift samtidig. Det kan være nødvendig å vurdere oppgradering av hovedsikringen for å unngå slike situasjoner.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

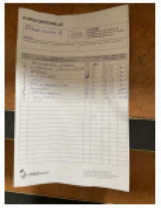
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget,

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i granitt/gråstein. og denne er antatt forankret på fast fjell. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	38			38	8
Loftsbod		13		13	
SUM	**38**	**13**			**8**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom		
Loftsbod		Bod	

Kommentar

Boligen disponerer en skapbod i kjeller på ca. 1,4 m² og en loftsbod på ca. 22 m² gulvareal (Kontroll mål)

Arealet i leiligheten er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Areal i bod er oppmålt med laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I 2016 ble bærevegg mellom stue og kjøkken endret. Det er ifølge eier, lagt inn en limtredrager i himling for å åpne opp veggen mellom stue og kjøkken. Arbeidet er ikke byggemeldt/søkt om i sameiet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se tilstandsrapport for detaljer

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 560
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	13

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	560		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Oddenveien 7 B

Hjemmelshaver
Hamar Mathias Olav

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Høvik Hus Boligsameie	989409872		ABBL	Mathias Olav Hamar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
87/6

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Oddenveien 7 ligger på en høyde med flotte, grønne fellesarealer med fine solforhold og flott utsyn over Skaugumsåsen og Kolsåstoppen. Oddenveien er stengt med bom mot Solvikveien som gir en rolig og barnevennlig atmosfære.

Det er gangavstand til båthavn og sjøen med bademuligheter på Veritasparken og Høvikodden. Gangavstand til "Fit4" - treningssenter og flotte tur -og rekreasjonsmuligheter langs kyststien fra Høvik til Sandvika og Snarøya. Nedre Høvik er et veletablert og hyggelig boområde med kort vei til sjøen, umiddelbar adkomst til E-18 og kort vei til Oslo.

Det er forøvrig gangvei til Meny på Høvik. Sandvika storsenter er en kort biltur/busstur unna. Kort vei til barnehage, skole og offentlig kommunikasjon i form av buss og tog.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomtegrunn er meget pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer, trær, prydbusker og øvrig beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter er oppgitt til 2430 pr mnd

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2021

Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 560
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3441898			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter	24.03.2022		Gjennomgått		Nei
Årsrapporter			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Elektro			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjeneysteyter.

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 560
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZK6577

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Oppdragsnr.
56-0201/24

Selger 1 navn
Mathias Hamar

Gateadresse
Oddenveien 7B

Poststed
HØVIK

Postnr
1363

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 56-0201/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Satt opp flere stikk i leiligheten og installert elbil-lader
Arbeid utført av: Moderne elektro
Filer
elektrikker.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ladeboks tilknyttet bioppstillingsplass. Ladeboksen er koblet til boligens sikringsskap

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 56-0201/24

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet fjernet betalingsløsning for biloppstillingsplass utendørs, for å likestille med garasjene. Det blir også innført internett over fellesutgiftene. Økte utgifter og tap av inntekter vil nok medføre noe økte felleskostnader. Summen(felleskost., internett og parkering) skal likevel bli billigere for denne enheten.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 56-0201/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 56-0201/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Hamar	ef0e408c6f5eea06ffdbf9ab d41ddbc6d0c20d56	20.08.2024 13:44:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 56-0201/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotslaven Vår Dato utkjørt: 13.08.24 Side 1 av 1

Sameiet Høvik-Hus	**Vår ref.:**	87/6	
ODDENVEIEN 7 B	**Type:**	Sameie	
1363 HØVIK	**Eiere:**	Mathias Olav Hamar	
Organisasjonsnr: 898 409 872	**Seksjonsnr:**	6	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 430**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	2 430

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Gry Tveteås
Adresse:	Oddenveien 7 D
Postnr/-sted:	1363 HØVIK
E-post:	grytvet@hotmail.com

Parkering: Parkeringsplass tildeles etter venteliste. Kontakt styret

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	965
Annen formue:	32 639	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	11/560
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441898

Sameiet Høvik-Hus

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus - Onsdag 24.04.2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Høvik-Hus

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus

Tid: onsdag 24.04.2024 kl. 18:00
Sted: Hos Kjell Michaelsen i A-oppgangen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Gry Tveterås velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Linda Hansen velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Årets underskudd på kr 85.450,- føres mot andre fond.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 26.000 til intern fordeling.

5. Sak fra beboer - Kabel-TV og internett

Forslagsstiller: Mathias Olav Hamar

Sameiet har avtale med Telenor om levering av TV-signaler. Kostnadene betales over fellesutgiftene. Denne ordningen er dyr. De fleste av oss har også et privat internett-abonnement i tillegg. Denne tilleggsutgiften betaler vi selv.

Vi som sameie bør inngå et felles abonnement for både TV og internett, som alle sameiere kan benytte.

Samlet sett vil dette koste det samme som det vi betaler kun for TV i dag og det vil bli trukket over fellesutgiftene.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt fra årsmøtet til å innhente flere tilbud om felles abonnement for TV og internett. Gamle avtaler må sies opp.

Se vedlagt tilbud fra Telenor som et eksempel.

6. Sak fra beboer - Parkeringsutgifter på gårdsplassen

Forslagsstiller: Mathias Olav Hamar

I dag betaler de som parkerer på gårdsplassen kr. 100 pr. måned for sin plass, mens de med garasjer ikke betaler. Garasjeeiere som av ulike grunner må stå over lengre tid på gårdsplassen, betaler også kr. 100 pr. måned.

Opprinnelig var det ikke slik i sameiet at de som ikke hadde garasje og som måtte parkere på gårdsplassen, betalte for det. Utgiftene for snømåking etc. og stell av gårdsplassen var naturlig nok felles for alle i sameiet. Ulike vedtak og forklaringer om årsak til parkeringsavgift kom senere og hadde ingen egentlig rasjonell substans.

Det virker som en noe urimelig fordeling at ikke de med garasje også betaler tilsvarende. Og det vil være vanskelig å forstå for nye sameiere.

Kostnadene knyttet til gårdsplassen og parkering er felles. Det dreier seg om alt arbeidet Vaktmesterkompaniet AS gjør og som alle har nytte av. Det er snømåking, bortkjøring av snø om vinteren, og spyling, feiing og bortkjøring av grus fra gårdsplassen om våren. Vi er alle er avhengig av at dette blir gjort, enten vi parkerer ute eller i en garasje.

Det er derfor rimelig at alle betaler en liten felles sats for å dekke disse kostnadene, og at det ikke tilfaller kun de som parkerer på gårdsplassen.

Forslag til vedtak: Alle i sameiet, både med og uten garasje betaler kr 100 ekstra pr. måned til fellesutgiftene.

Alternativt forslag til vedtak: Sameiere uten garasje skal ikke lenger betale for sin parkering på gårdsplassen.

Alle som i tillegg vil ha en ekstra bil stående på gårdsplassen eller foran sin garasje over lenger tid, må betale kr. 100 pr. måned for det.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gry Tveterås
Styremedlem, Jannicke Carlsen Devold
Styremedlem, Kjell Harald Michaelsen
Varamedlem, Vigdis Åmot
Varamedlem, Olav Chr. Myhr

7.1 Valg av styremedlemmer

Jannicke Carlsen Devold er på valg

7.2 Valg av varamedlemmer

Vigdis Åmot og Olav Myhr er på valg.

7.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne delegat til ABBLs generalforsamling

Gi beskjed til Gry Tveterås innen 20. april om du kommer.
Beskjed kan gis på telefon 98470900, epost eller legges i postkassen.

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Høvik-Hus
Styret

Sameiet Høvik-Hus

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte, styremøter, ekstraordinært sameiermøte og overdragelser 2023

Siden forrige ordinære årsmøte i april 2023 har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Gry Tveterås, Oddenveien 7 D
Styremedlem, Kjell Harald Michaelsen, Oddenveien 7 A
Styremedlem, Jannicke Carlsen Devold, Oddenveien 7 C
Varamedlem, Vigdis Åmot, Oddenveien 7 D
Varamedlem, Ann Elisabeth Olofsdotter, Oddenveien 7 C og etter sommer 2023; Olav Myhr, Lidarende 23, 1395 Hvalstad/Oddenveien 7 C. Myhr ble formelt valg som varamedlem etter Olofsdotter på ekstraordinært sameiermøte i november 2023.

Det har vært holdt tre regulære styremøter, et budsjettmøte og et ekstraordinært sameiermøte. Ellers har styrets arbeid også vært utført via telefonsamtaler, e-postutvekslinger og spontane møter på gårdsplassen, for så raskt som mulig å ta opp aktuelle problemstillinger.

Overdragelser: To leiligheter fikk nye eiere. Seksjon 6 og seksjon 8 i oppgang B.

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 18 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Høvik-Hus med org.nr.: 898409872 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441898

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 85.450

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Vedlikehold/utbedring 2023

VEDLIKEHOLD OG UTBEDRING, ANDRE SAKER I 2023

Vi har hatt dugnad både vår og høst med felles lunsj på gårdsplassen. Det var mange som møtte og det ble gjort mye godt og viktig arbeid. Busker og trær ble beskåret, det ble raket og rensket opp, vaskekjeller og tørkerom ble rengjort, det samme ble kjellergangen. ikke minst var det hyggelig å treffe andre beboerne her, både de som eier og de som leier. Det er hyggelig å møtes i en uformell setting og bli mer kjent med hverandre, det kan styrke det sosiale fellesskapet.

Flere beboere har påtatt seg frivillig arbeid og vedlikehold av søppelrom/hus og hage/uteområde utenom dugnadene. Takk skal dere ha! Dere blir satt stor pris på.

Det ble lagt inn nye og kraftige lyskilder i loftstrappen i D-oppgangen og også i søppelrommet.

Som kjent kommer det hvert 5. år en representant fra teknisk avdeling i ABBL på befaring av sameiets bygninger og eiendom. En slik befaring fant sted i mai 2023 og det ble utarbeidet en vedlikeholdsrapport med en prioritert rekkefølge av utbedringer/vedlikehold for de neste 5 år.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2024. ANDRE SAKER

Den tidligere omtalte vedlikeholdsrapporten ligger til grunn for prioritert rekkefølge av utbedringer/vedlikehold.

Detter er sakene som vi først vil ta tak i:

Utbedre sprekker i fasaden for å hindre inntrenging av fuktighet. m

Kontakte naboene i Oddenveien 5A og B for avtale om beskjæring av trær og busker etc. for å holde garasjetak og bakveggen fri for vegetasjon

Foreta kamerakontroll av rør i leilighetene for å sjekke tilstanden. I første omgang av 2-3 leiligheter med det gamle rørsystemet.

Skilleveggene mellom leilighetene og verandaene er av treverk og malingen har begynt å flasse av flere steder. Disse vil bli pusset og malt.

Nedløpsrennene til huset må forlenges utover i terrenget på grunn av stadig store regnskyll.

Garasjedørene skal pusses og males.

Det store sikringsskapet i kjelleren skal moderniseres.

Det vil bli utført vedlikehold/reparasjoner/innkjøp der det måtte oppstå nødvendige tiltak i

løpet av året

Vi har engasjert en entreprenør som vill foreta en ensartet oppmåling av alle leilighetene (se tildligere informasjon om dette).

Styret vil se videre på strømbesparende tiltak i sameiet.

Vi fortsetter med dugnader, vår og høst. Vi fortsetter også med vanlig vedlikehold av hagen og fjerning av uønskede busker, trær og tilvekster og setter inn tiltak det det oppstår behov for det i løpet av året.

Kommende 5-års periode

Styret vil holde seg oppdatert på vedlikeholdsrapportens prioriterte rekkefølge av oppgaver.

ANNEN INFORMASJON

ANNEN INFORMASJON

VAKTMESTER

Kjell Michaelsen er sameiets vaktmester. Hans vanlige oppgaver er klipping av plen, se over beplantning og fjerne det som er uønsket, foreta nødvendige innkjøp til hage og hus, rensing av bassengene og bortkjøring av hageavfall. Han regulerer også utvendige varmekabler og fyranlegget i vinterhalvåret, og kontakter håndverkere/fagfolk når dette er nødvendig for sameiets drift. Vi kan kontakte Kjell når det er noe vi lurer på eller vi trenger hjelp til ulike småsaker.

HMS-ARBEID (helse-miljø-sikkerhet)

Er vi godt nok sikret mot brann, ulykker/skade? Er belysningen i trapper, oppganger og kjeller god nok? Er det behov for forbedringer i bygninger, hage og gårdsplass? Si fra til oss i styret hvis du ser noe som ikke er bra.

Alle er pålagt å ha røykvarsler i leiligheten sin. Pass på å skifte batteri i røykvarsleren når det er utladet.

FORANDRINGER AV SEKSJON OG FASADE

Se paragraf 7 i vedtektene.

Det må ikke foretas inngrep i bygningskonstruksjonen uten godkjennelse fra sameiets styre eller egnede fagpersoner. For eksempel kan seksjonseier ikke ta seg inn i fellesrom fra sin leilighet eller bryte brannmur eller branncelle. Man kan heller ikke rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse uten godkjenning.

Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger. Når det gjelder utskifting/innkjøp av nye markiser har styret fargekoden til duk som skal benyttes. Denne fargekoden skal også benyttes på duk på verandaenes rekkverk.

HÅNDVERKERE

Styret understreker sterkt at sameiet er pålagt å engasjere bare godkjente rørleggere, snekkere og elektrikere ved vedlikehold og oppussing.

STRØM TIL GARASJER OG SØPPELROM

Strøm til garasjer betales av garasjeeierne. Det er ulikt strømforbruk i den enkeltes

garasje. Strømmen leses av en felles måler i redskapsrommet bak søppelrommet. Den enkelte seksjonseier kan vurdere om hen i stedet skal få lest av sin egen måler. Strøm til søppelrom fordeles på sameierne og sameiet. Seksjonseier kan ikke ha privat fryseboks/kjøleskap tilknyttet fellesstrøm i sin garasje.

HAGEAVFALL

Hageavfall som gress, løv, blomster, kvist etc. legges i de gjennomsiktige plastposene som er plassert søppelrommet. Sekkene settes ved gjerdet bak knausen bortenfor D-oppgangen, og styret vil sørge for å kjøre dette til ISI avfallsplass. Det må IKKE legges glass, jord og andre uvedkommende gjenstander i diss sekkene. Spør en av oss i styret hvis du lurer på noe.

PRIVATE GJENSTANDER I FELLESOPPGANGENE

Oppgangene skal ikke være oppbevaringsplass for sykler, private møbler, sko og andre gjenstander. Unntatt er hjelpemidler til bevegelseshemmede. Ønsker man utsmykning i form av bilder, blomster etc., må dette avtales med de andre som bor i oppgangen. Det er viktig at det er fri ferdsel i fellesareal i tilfelle brann.

VASKERI

Sameiet har vaskekjeller med vaskemaskin, elektrisk tøyrulle, strykebrett, strykemaskin og tørkerom. Det koster kr. 20 for hver maskinvask og kr. 30 for hver bruk av tørketrommel. Sett en strek i boka i vinduskarmen ved navnet ditt hver gang du vasker for å markere dette. Betaling skjer ved Vipps, bankoverføring eller kontanter etter ca. hver 3. mnd. ved at styret kontakter de som vasker. Dette blir overført til sameiets konto. Inntektene benyttes til strøm og reparasjon/innkjøp av utstyr i vaskekjelleren.

KJELLERGANGEN

De som ikke har bil i garasjeanlegget kan benytte kjellergangen til oppbevaring av bildekk for sommer- og vinterhalvåret.

PARKERING

Åtte av sameierne har ikke plass til bil i garasjeanlegget. De kan derfor disponere en fast biloppstillingsplass til kr. 100 pr. måned. Hvis en seksjonseier med garasje disponerer to biler, kan den ene parkeres foran garasjen mot et beløp på kr. 100 pr. måned. De som har garasje bør be sine gjester parkere foran garasjen sin. Garasjeeiere kan kun parkere bilen sin på gårdsplassen for kortere tid, som ved av- og pålessing.

GJESTEPARKERING

Det er markert en gjesteplass mellom B- og C- oppgangene. Det er for tiden også en umerket plass til venstre for C- oppgangen. Denne plassen kan benyttes til gjester/besøkende.

SØPPELROMMET

Det er fint om du trykker sammen, klipper, skjærer eller river opp kartonger og pappesker slik at det blir bedre plass til papp og papir i beholderne for dette. Da slipper vi kanskje å måtte bestille en beholder til.

Beholderen for plast skal bare inneholde plastavfall. Vær snill og legg aluminiumfolie, begre av aluminium og hermetikkbokser i beholderen for glass og metall. Siden plastsekkene er gjennomsiktige, er det lurt å legge avfallet i en gjennomsiktig pose, eller aller helst, bare tøm avfallet direkte fra din pose over i den store plastikksekken. Da er det lettere å trykke innholdet sammen, sekken kan romme mer og de som henter søppel kan se at det bare er plast der.

Styret i Sameiet Høvik-Hus

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Høvik-Hus, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	580 254	-101 952	580 000	660 000
Annen driftsinntekt	2	22 309	21 481	17 600	18 600
Sum driftsinntekter		602 563	-80 471	597 600	678 600
Utgifter					
Lønnskostnad	3	43 034	53 059	49 200	55 500
Annen driftskostnad	4	581 101	569 923	559 900	612 900
Vedlikehold, innkjøp	5	77 978	10 972	85 000	115 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	7	7 744	7 744	7 700	7 700
Sum driftskostnader		709 857	641 699	701 800	791 100
Driftsresultat før finansposter		-107 294	-722 169	-104 200	-112 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	21 844	11 965	2 000	5 000
Sum finansposter		21 844	11 965	2 000	5 000
Årsresultat		-85 450	-710 204	-102 200	-107 500

Balanse Sameiet Høvik-Hus, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	7	15 489	23 233
Sum varige driftsmidler		15 489	23 233
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		15 789	23 533
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 500	5 401
Andre fordringer	8	73 185	103 580
Sum fordringer		80 685	108 981
Bankinnskudd, kasse o.l	9	665 845	859 472
Sum omløpsmidler		746 530	968 453
Sum eiendeler		762 319	991 986

Balanse Sameiet Høvik-Hus, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	746 269	831 718
Sum egenkapital		746 269	831 718
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	117 223
Forskudd felleskostnader		8 128	27 983
Annen kortsiktig gjeld	11	7 923	15 062
Sum kortsiktig gjeld		16 051	160 268
Sum gjeld		16 051	160 268
Sum egenkapital og gjeld		762 319	991 986

Sameiet Høvik-Hus

Sted:_____, dato:_____

Gry Tveterås Styreleder	Jannicke Carlsen Devold Styremedlem	Kjell Harald Michaelsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	580 254	560 628	580 000	660 000
Utbetaling salg vaktmesterleilighet	0	-662 580	0	0
Sum	**580 254**	**-101 952**	**580 000**	**660 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Garasjeinntekter	7 269	5 401	5 000	5 000
Oppstillingsplass	9 500	10 800	9 600	9 600
Vaskerlinntekter	5 540	5 280	3 000	4 000
Sum	**22 309**	**21 481**	**17 600**	**18 600**

Noter Sameiet Høvik-Hus

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	10 250	0	15 000	20 000
Feriepenger	1 466	0	2 000	2 500
Lønn	0	17 500	0	0
Påløpte feriepenger	0	2 503	0	0
Styrehonorar	26 000	26 000	26 000	26 000
Andre honorarer	0	500	0	0
Arbeidsgiveravgift	5 111	6 204	5 800	6 500
Arbeidsgiveravgift feriepenger	207	353	400	500
Sum	**43 034**	**53 059**	**49 200**	**55 500**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	24 776	28 270	36 000	36 000
Olje	141 295	159 758	110 000	130 000
Vann- og avløpsavgift	84 686	70 711	85 000	102 000
Feieavgift	1 758	1 862	2 000	2 000
Renovasjon	58 583	56 821	59 000	59 000
Containerleie	0	7 000	0	0
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	90 699	78 648	87 000	101 000
Forsikring	60 655	53 969	61 000	53 000
Forvaltning og revisjon	72 010	69 872	70 000	75 000
Innbetalingsservice	666	666	1 000	1 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	3 400	3 400	3 400	3 400
Snøbrøyting/strøing/feiing	35 788	32 723	35 000	40 000
Drift, reparasjon maskiner	471	160	0	0
Rekvisita, porto, mm	380	437	3 000	3 000
Fellesarrangement/dugnad	1 711	1 332	3 000	3 000
Gebyr	1 199	2 163	2 000	2 000
Blomster/gaver	2 523	1 630	2 000	2 000
Sum	581 101	569 923	559 900	612 900

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	739	2 107	0	0
Vedlikehold bygg	0	0	0	15 000
Rørleggerarbeid, materialer	0	0	0	20 000
VedlikeholdVVS	6 046	0	0	0
Elektriker, materialer	20 907	140	70 000	60 000
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	3 914	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	3 050	0	0
Fyringsanlegg	34 414	5 675	0	0
Brannsikringstiltak	209	0	0	0
Gressklipper	11 749	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	15 000	20 000
Sum	77 978	10 972	85 000	115 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	522	76	0	0
Renter plasseringskonto	15 439	6 202	2 000	5 000
Finansinntekt	5 883	5 687	0	0
Sum	**21 844**	**11 965**	**2 000**	**5 000**

Note 7 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Washer WH6
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 722
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 722
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 233
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 489
Årets avskrivninger :	7 744
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	49 472	103 580
Erstatningsmessige skader	23 714	0
Sum	**73 185**	**103 580**

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	142 260	347 263
Sparekonto Boligbanken	522 048	506 609
Skattetrekkskonto	1 537	5 600
Sum	**665 845**	**859 472**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	831 718	1 541 922
Fra årets resultat	-85 450	-710 204
Sum andre fond/udekket tap	746 269	831 718
Sum egenkapital	746 269	831 718

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Fellesgarasje (ekstern)	3 268	3 268
Skattetrekk	1 537	5 600
Arbeidsgiveravgift	1 445	2 538
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	353
Påløpt arbeidsgiveravgift	207	0
Påløpte feriepenger	1 466	0
Påløpte feriepenger	0	2 503
Annen kortsiktig gjeld	0	800
Sum	**7 923**	**15 062**

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	808 185	1 510 644
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-85 450	-710 204
Tilbakeføring avskrivninger	7 744	7 744
Årets endring disponible midler	-77 705	-702 460
Disponible midler UB	730 480	808 185

Resultat og balanse med noter for Sameiet Høvik-Hus.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Høvik-Hus

Styreleder	Gry Tveteråas (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Kjell Harald Michaelsen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Jannicke Carlsen Devold (sign.)	13.03.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Høvik-Hus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Høvik-Hus' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: HZPIS-IMAIH-H10WE-W227O-0PZV7-NJTNC

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HZPIS-IMAIH-H10WE-W227O-0PZV7-NJTNC

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-14 14:51:14 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HZPY3-FMAJ-H4H10-WE4V2-7OQPZ-V7-NJTNC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Tilbud på Komplett 50

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd
Komplett er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Vi viser til tidligere kontakt, og har gleden av å gi dere følgende tilbud:

- Bredbånd 50
- TV- og strømmetjenesten T-We
- Kortavgift til første boks er inkludert
- Rabatterte priser på individuelle tilleggsbestillinger

Totalpris per husstand: 469 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Komplett 50 med 36 måneders avtaletid for 18 husstander. Tilbudet er gyldig til og med 09.12.2023.

Kontakt
Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Stian Åkvik
AM

Sameiet Høvik-Hus

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus

Tid: Onsdag 13.09.2023 kl. 18:00
Sted: Hos Kjell Michaelsen A-oppgangen

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Reseksjonering

Med vennlig hilsen
Sameiet Høvik-Hus
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus

Tid: Onsdag 13.09.2023 kl. 18:00 Sted: Hos Kjell Michaelsen A-oppgangen

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr.: / Leilighetsnr.:.....

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

FULLMAKT:
Eier av boligen gir herved fullmakt til:..... å møte på ekstraordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på ekstraordinært årsmøte?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Gry Tveterås.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styreleder, Gry Tveterås velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Kjell Michaelsen velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjent.

2. Reseksjonering

Bakgrunn: i 1989 bodde arkitekt Svein Ulset i seksjon 8, oppgang B i 2. etasje. Han ønsket å innlemme i sin seksjon en del av sin loftsbod som lå rett over seksjonen.

I ekstraordinært sameiermøte ble dette godkjent. Hele loftarealet ble målt opp og likt fordelt mellom de fire beboerne. Ulset tegnet forslag der adkomsten til loftet fra leiligheten går via en vindeltrapp opp til et loftsrom på ca. 14-15 kvm. Han tegnet også en dør fra det nye rommet ut til felles loft med fellestrapp ned til felles oppgang. Dette som rømningsvei i tilfelle brann.

Han sendte tegninger av forslag til endring til Plan & Bygg i Bærum kommune. Sakens nummer er 89-202.

Rommet på loftet med takvindu ble bygget ferdig i løpet av noen år slik tegningene viser. Av ulike årsaker ble det ikke foretatt en reseksjonering av sameiet der det nye arealet ble innlemmet i leiligheten. Denne har vært bebodd i alle år siden. Leiligheten har ikke ferdigattest, men styret har fått vite at det ikke trengs da leiligheten sto ferdig før 1998. (Er styret sikre på at dette er riktig?)

Leilighetens eier gjennom 20 år, Lise Fuglesang, døde i mars dette år. Arvingene og eier (e) av seksjonen ønsker nå at det blir gjennomført reseksjonering slik at leilighetens størrelse blir formelt korrekt.

Arvingene har solgt og overleverte leiligheten til ny eier den 15.07.2023. I forbindelse med salget målte takstmannen opp det ekstra arealet til 14 kvm, og med de eksisterende 43 kvm blir da leilighetens totale areal 57 kvm.

Sameiets fellesutgifter blir fordelt på seksjonene på grunnlag av sameiebrøken for den enkelte seksjon. Ved reseksjonering vil seksjon 8 få en større sameiebrøk og dermed betale mer i felleskostnader i henhold til den nye sameiebrøken/fordelingsnøkkelen for seksjonen.

Forslag til vedtak: Det godkjennes at eier(e) av seksjon nr. 8 får utvides sin seksjon med 14 kvm av fellesareal på loftet, ved at sameiet reseksjoneres. Ny sameiebrøk for seksjonen vil bli 60/1055.

Sameiet søker om reseksjonering og besørger gjennomføringen av reseksjoneringen.

Alle kostnader ved reseksjoneringen bekostes av eier/eierne av seksjon nr. 8, herunder blant annet kostnader til rådgivere engasjert av Sameiet.

Med vennlig hilsen
Sameiet Høvik-Hus
Styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Hos Kjell Michaelsen i A-oppgangen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Gry Tveterås velges som møteleder.

Vedtak:
Godkjent. Gry Tveterås ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Linda Hansen velges som protokollfører.

Vedtak:
Godkjent. Linda Steinsbø Hansen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 10 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 13 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Linda Steinsbø Hansen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Mathias Hamar ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Årets underskudd på kr 85.450,- føres mot andre fond.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr. 26.000 til intern fordeling.

5. Sak fra beboer - Kabel-TV og internett

Forslagsstiller: Mathias Olav Hamar

Sameiet har avtale med Telenor om levering av TV-signaler. Kostnadene betales over fellesutgiftene. Denne ordningen er dyr. De fleste av oss har også et privat internett-abonnement i tillegg. Denne tilleggsutgiften betaler vi selv.

Vi som sameie bør inngå et felles abonnement for både TV og internett, som alle sameiere kan benytte.

Samlet sett vil dette koste det samme som det vi betaler kun for TV i dag og det vil bli trukket over fellesutgiftene.

Vedtak:
Styret fikk fullmakt fra årsmøtet til å innhente flere tilbud om felles abonnement for TV og internett samt inngå ny avtale med en leverandør.

6. Sak fra beboer - Parkeringsutgifter på gårdsplassen

Forslagsstiller: Mathias Olav Hamar

I dag betaler de som parkerer på gårdsplassen kr. 100 pr. måned for sin plass, mens de med garasjer ikke betaler. Garasjeeiere som av ulike grunner må stå over lengre tid på gårdsplassen, betaler også kr. 100 pr. måned.

Opprinnelig var det ikke slik i sameiet at de som ikke hadde garasje og som måtte parkere på gårdsplassen, betalte for det. Utgiftene for snømåking etc. og stell av gårdsplassen var naturlig nok felles for alle i sameiet. Ulike vedtak og forklaringer om årsak til parkeringsavgift kom senere og hadde ingen egentlig rasjonell substans.

Det virker som en noe urimelig fordeling at ikke de med garasje også betaler tilsvarende. Og det vil være vanskelig å forstå for nye sameiere.

Kostnadene knyttet til gårdsplassen og parkering er felles. Det dreier seg om alt arbeidet Vaktmesterkompaniet AS gjør og som alle har nytte av. Det er snømåking, bortkjøring av snø om vinteren, og spyling, feiing og bortkjøring av grus fra gårdsplassen om våren. Vi er alle er avhengig av at dette blir gjort, enten vi parkerer ute eller i en garasje.

Det er derfor rimelig at alle betaler en liten felles sats for å dekke disse kostnadene, og at det ikke tilfaller kun de som parkerer på gårdsplassen.

Vedtak:
Sameiere uten garasje skal ikke lenger betale for sin parkering på gårdsplassen.

Alle som i tillegg vil ha en ekstra bil stående på gårdsplassen eller foran sin garasje over lenger tid, må dog betale kr. 100 pr. måned for det.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Jannicke Carlsen Devold er på valg

Vedtak:
Jannicke Carlsen Devold ble gjenvalgt

7.2 Valg av varamedlemmer

Vigdis Åmot og Olav Myhr er på valg.

Vedtak:
Vigdis Åmot og Olav Myhr ble gjenvalgt

7.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret fikk fullmakt til å utnevne delegat til ABBLs generalforsamling

Protokoll for Sameiet Høvik-Hus

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gry Tveteås (sign.)	25.04.2024
Protokollvitne	Mathias Olav Hamar (sign.)	25.04.2024

Sameiet Høvik-Hus

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 13.09.23 kl.18:00

Sted: Hos Kjell Michaelsen, Oddenveien 7 A

Til stede var fem seksjonseiere. Det ble levert 12 fullmakter. Til sammen 17 stemmer.

Følgende saker ble behandlet

1. Konstituering

1.1 Møteleder: Gry Tveterås
1.2 Protokollfører: Gry Tveterås
1.3 Valg av en person til å undertegne protokollen: Kjell Michaelsen
1.4 Registering av stemmeberettigede: Godkjent
1.5 Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden: Godkjent

2. Utvidelse av seksjon - reseksjonering

Forslag til vedtak:
Det godkjennes at eier(e) av seksjon nr. 8 får utvide sin seksjon med 14 kvm av fellesarealet på loftet, ved at Sameiet reseksjoneres. Ny sameierbrøk for seksjonen vil bli 60/1055.

Sameiet søker om reseksjonering og besørger gjennomføringen av reseksjoneringen.

Alle kostnader ved reseksjoneringen bekostes av eier/eierne av seksjon nr. 8, herunder blant annet kostnader til rådgivere engasjert av Sameiet.

Vedtak: Godkjent. Avstemmingen var enstemmig.

Møtet ble hevet kl. 19:00

Gry Tveterås

Gry Tveterås

Kjell Michaelsen

Kjell Michaelsen

V E D T E K T E R

for

SAMEIET "HØVIK-HUS",
gnr. 11, bnr. 560 i Bærum

(Vedtatt på konstituerende årsmøte 31. januar 1973)
(Endret på årsmøte 14.11.96, 29.04.97, 12.03.98, 26.09.00, 11.04.07 og 25.04.2019)
Sist revidert på ekstraordinært årsmøte 4. august 2021

---

§ 1
Innledning

Sameiet har til formål å sikre seksjonseiernes felles interesser vedrørende eiendommen "Høvik-Hus", gnr. 11, bnr. 560 i Øster Bærum, Oddenveien 7, Høvik, og å treffe alle avgjørelser forbundet hermed.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Grunnlaget for seksjonseiernes eierforhold er tinglyst på eiendommen den 22.01.1973 i delings-begjæringen.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

Garasjer eller andre deler av fellesarealet kan kun disponeres av seksjonseiere eller leietakere. Ved salg en seksjon, må bruksretten følge leiligheten.

Seksjonseiere med en tilhørende disposisjonsrett over garasjer eller andre deler av fellesarealet, kan med styrets skriftlige godkjennelse, overføre disposisjonsretten til andre seksjonseiere eller leietakere. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

§3
Utleie av seksjon

Utleie av en seksjon skal meldes til styret.

Ved utleie av en seksjon påhviler, hvis annet ikke er avtalt, seksjonseiers rettigheter og plikter leietaker og hans husstand. Dette gjelder med unntak av seksjonseiers plikt til å betale fellesutgifter. Er annet avtalt, skal avtalen i sin helhet godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjoner i sameiet kan ikke selges til juridiske personer.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere 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.

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

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av eventuelle andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6
Sameiets plikter

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 bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

   Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8
Styret

Sameiet ledes av et styre med 3 medlemmer som velges av seksjonseierne for 2 år ad gangen, dog velges første gang ett av styremedlemmene for 3 år. Videre velges 2 varamedlemmer for 2 år ad gangen. Formannen velges særskilt.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og minst ett styremedlem.

Styret forestår den daglige drift av sameiet og disponeringen av tomten og alle deler av bebyggelsen som seksjonseierne ikke har eksklusiv bruksrett til, herunder vaktmesterleiligheten. Styret sørger for at det blir ført ordentlig regnskap som skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Årsregnskap og nødvendige oppstillinger for selvangivelsen sendes uoppfordret til seksjonseierne. Styret skal også sørge for at det føres protokoll for årsmøtene og styremøtene.

Styret er fullt underlagt de bestemmelser som fattes på årsmøtene og er forpliktet til å forelegge årsmøtene alle saker av viktighet, herunder igangsettelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige.

Årsmøte kan gi styret fullmakt til å ansette forretningsfører og/eller vaktmester, og styret skal i så fall fastsette arbeidsinstruks og lønnsvilkår for disse.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf esl § 60.

§ 9
Fellesutgifter og inntekter

Alle fellesutgifter knyttet til sameiet, herunder vedlikehold - som skal utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for eiendommens besvarelse og utseende - av tomten og av bebyggelsen utvendig samt de deler av denne som disponeres av seksjonseierne i fellesskap, skal dekkes av seksjonseierne med andeler som tilsvarer sameiebrøkene. Vedlikehold av verandaenes skillevegger i 1. etasje, bekostes også av sameiet. Forsikringspremien for garasjebygningen og vedlikeholdsomkostningene for denne utlignes særskilt i 10 like store deler hvorav 1 del belastes sameiet som angående søppelrommet, mens de 9 øvrige deler belastes de seksjonseiere som eier bruksrett til garasje. Innvendig vedlikehold av søppelrommet med dører bekostes av sameiet, men innvendig vedlikehold av garasjene med porter besørges og bekostes av den seksjonseier som eier bruksretten til vedkommende garasje. Årsmøte kan bestemme at det skal betales leie for fast parkeringsplass på gårdsplassen og leiens størrelse. På grunnlag av årsbudsjett utligner styret andelene med faste à kontobeløp som forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal. Andre felles-utgifter skal styret utligne på samme måte, så fremt ikke årsmøte bestemmer andre betalings-terminer.

Den enkelte seksjonseier skal kvartalsvis betale à kontobeløp fastsatt av årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§10
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 19.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssolgt, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonene, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 12
Årsmøtet

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før siste frist for levering av saker. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.

4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

5. Om beregning av flertallet i sameiet

6. 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 seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf esl §§40 og 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, eller tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 14
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 15
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 16
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 18
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 19
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd.

§ 20
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

ORDENSREGLER FOR HØVIK-HUS

1. BOTRIVSEL

Respekt for våre medmennesker

Mellom kl. 1700 og kl. 1900 tar vi hensyn til dem som hviler middag.

Etter kl. 2300: Radio og platespiller dempes
Piano og annet instrumentspill innstilles
Bading utsettes til dagen etter
Besøk på loftet unngås

Løping i trapper og smelling i dører er selvfølgelig noe vi aldri gjør, og vi setter heller aldri radio eller platespiller sjenerende høyt på.

"Hurrameg"-fester har vi ikke så mange ganger i året.

Husdyr

Husdyrhold må godkjennes av styret.

Hunder eller elefanter skal ikke gå løse i oppgang eller på gårdsplass.

Det må vises særskilt renslighet og hensynsfullhet når dyret skal ut på naturens vegne.

2. OPPGANGENE

Gulv og trappevask en gang i uken.
Boning ca. 4 ganger i året.
Vindu og ytterdør rengjøres èn gang i måneden.

Vi bruker bare milde vaskemidler.

Lyset i oppgangene skal stå på hele døgnet i vinterhalvåret fra 1. oktober til 1. april.

Hensetting av private eiendeler skal ikke forekomme uten styrets tillatelse.

Inngangsdør skal være låst mellom kl. 0800 og kl. 2200 uten at det er helt sikkert at ingen er inne eller i umiddelbar nærhet utenfor.
Ytterdør skal være låst etter kl. 2200.

Loftsdør skal være låst.

Disse regler skal ikke være til hinder for at oppganger der alle er eller blir enige om en annen, gjerne smidigere ordning, kan den praktiseres. Er det ikke full enighet, må reglene respekteres og følges.

3. KJELLER

Vaskekjeller kan benyttes inntil kl. 2000 - lørdager kl. 1400.

Oppsatt reglement for vaskerommet skal overholdes. Etter bruk skal vaskerommet rengjøres - søppel fjernes og vann feies av gulvet.

Tørkerommet må bar benyttes til sin spesielle bruk og ikke som oppbevaringssted.

Tøy som er tørt skal fjernes.

Tøy skal ikke henge ute på søn-, hellig- eller høytidsdag.

Sykler, sparkstøttinger o.l. har fast plass.

Dør til matboder skal være låst.

Ytterdør skal alltid være låst.

4. SØPPELROM

Avfall som ikke går ned i sekkene, må den enkelte selv sørge for å få fjernet. Emballasje, materiell el.l. kan ikke legges i søppelrommet.

Dør skal holdes lukket.

5. GÅRDSPLASS

Oppsatte regler for parkering skal følges.

Kjøretøyer som oppholder seg på eiendommen skal ikke ha motoren i gang.

Kun parklys benyttes når kjøretøyet har front mot bygningen.

Biler skal parkeres i garasje eller på reservert plass. Den som betaler for parkeringsplassen har enerett på denne.

Biler skal så med "nesen" mot hovedbygningen.

Avstanden til beplantningen langs fasaden skal være ca. 2 meter.

Garasjedørene skal holdes lukket.

Parkering utover en 3 ukers periode betinger leie av parkeringsplass.

Bilvask kan skje foran egen enhet. Vaskevann og såpe spyles bort.

Lek på garasjetak er forbudt.
Sykling og lek med ball på gårdsplassen er ikke tillatt.

Ellers bidrar vi alle til å holde gårdsplassen fri for søppel og skrot.

6. FELLESHAVEN

Denne respekterer vi som alle manns eie.

Det er ikke tillatt for den enkelte uten videre å plante i haven eller lage sin egen kjøkkenhage.

Alle beboerne i Sameiet Høvik-Hus har rett til å bruke felleshagen, slik det har vært praktisert i alle år. Enten det sitter noen i hagen eller ikke, kan man slå seg ned i sittegruppen når man måtte ønske det.

Det skal være anledning til å ha private selskaper ved spesielle anledninger (jubileum etc.), dog med unntak av 17. mai og St. Hans som alltid er reservert for sameiets beboere. Ønsker man å reservere felleshagen for privat bruk, må man søke styret om dette i god tid før arrangementet.

INFORMASJON FRA STYRET

I styremøte 01.02.73 ble det vedtatt å bruke navneformen Sameiet "Høvik-Hus".

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten videre foreta noe som endrer eiendommens karakter eller husets fasade.

Det skal være like markiser over hele huset.
Markiser må ikke festes gjennom rabispussen.

Styret skal snarest underrettes hvis det oppstår feil ved vaskemaskin, kloakk e.l.

Styret skal være best mulig orientert om synlige forhold som avviker fra det normale.

Det er sikringer i bunnen på det store sikringskapet i kjellergangen - til bruk i et knipetak. Tilsvarende legges tilbake.

Skifte av lyspærer i oppgangene besørges av beboerne selv. Lyspærer hentes hos styret.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-11/560/0/6

NORKART
Utskriftsdato: 13.08.2024 13:21

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	27.08.1973	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	46/1041		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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	11/560, 11/560/0/1, 11/560/0/2, 11/560/0/3, 11/560/0/4, 11/560/0/5, 11/560/0/6, 11/560/0/7, 11/560/0/8, 11/560/0/9, 11/560/0/10, 11/560/0/11, 11/560/0/12, 11/560/0/13, 11/560/0/14, 11/560/0/15, 11/560/0/16, 11/560/0/17, 11/560/0/18
Seksjonering Reseksjonering	04.05.2020 06.05.2020	20/5601	Tinglyst 29.09.2020	
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	11/560, 11/560/0/1, 11/560/0/2, 11/560/0/3, 11/560/0/4, 11/560/0/5, 11/560/0/6, 11/560/0/7, 11/560/0/8, 11/560/0/9, 11/560/0/10, 11/560/0/11, 11/560/0/12, 11/560/0/13, 11/560/0/14, 11/560/0/15, 11/560/0/16, 11/560/0/17

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAMAR MATHIAS OLAV F110590*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Oddenveien 7B 1363 1363 HØVIK	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oddenveien 7B	H0102	11/560/0/6	40	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Oddenveien 7 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1363 HØVIK	Kirkesogn	01060101 Høvik
Grunnkrets	1014 Høvik 14	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	9 Høvik Verk		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6699073		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1962

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-11/560/0/6

NORKART
Utskriftsdato: 13.08.2024 13:21

1: Bygning 6699073: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 01.01.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1692
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1692
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	28.03.1957	28.03.1957
Tatt i bruk	01.01.1962	01.01.1962

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oddenveien 7B	H0102	11/560/0/6	40	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	410	0	410	0	0	0
H02	9	534	0	534	0	0	0
H01	9	554	0	554	0	0	0
K01	0	194	0	194	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 11/560

Bruksnavn		Beregnet areal	3433.4
Etablert dato	26.04.1957	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ 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	6640799.69	587615.56	0	Ja	3433.4	

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**11**	Bnr:	**560**	Fnr:		Snr:	**6**
Adresse:	**Oddenveien 7B, 1363 HØVIK**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
1913/114	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1956/58	Om- og innredningsarbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1989/202	Innredning av loft	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

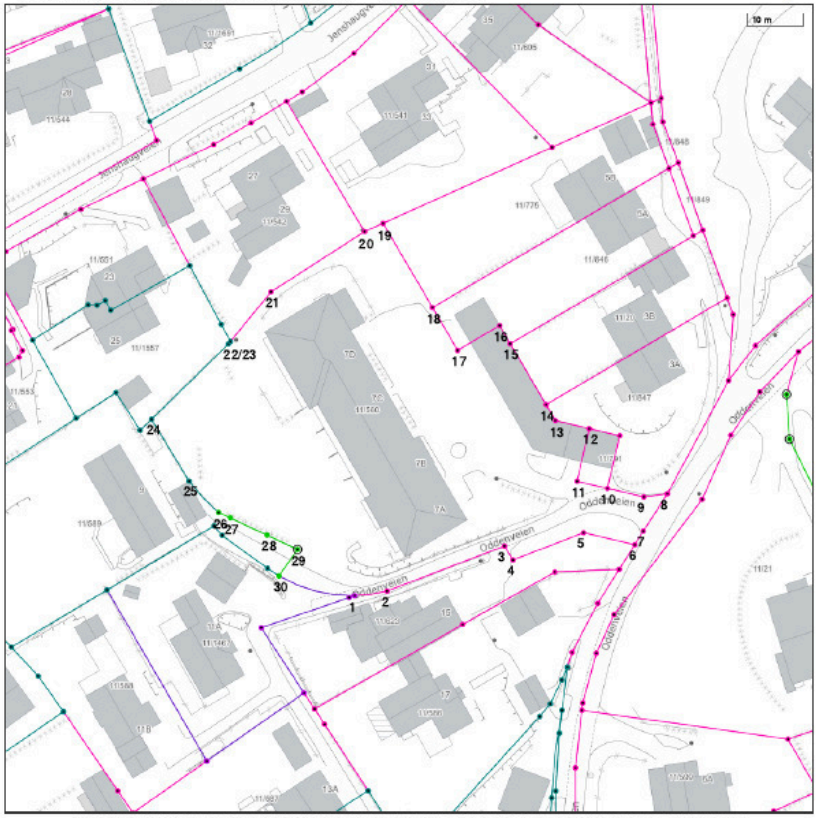
Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Utskriftsdato: 13.08.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 11/560//6



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 433,40 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6640799,69	**Øst**	587615,56	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6640753,89	587606,53	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,68	26,32
2	6640754,88	587612,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,04	27,58
3	6640763,77	587634	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,29	
4	6640761,21	587635,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,03	
5	6640766,57	587648,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,02	
6	6640764,58	587658,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,72	
7	6640767,13	587659,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,96	
8	6640774,15	587663,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,23	
9	6640773,46	587659,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,37	
10	6640774,88	587652,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,94	
11	6640776,07	587647,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,79	
12	6640785,85	587649,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,99	
13	6640787,17	587642,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,44	
14	6640790,08	587641,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
15	6640801,17	587634,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,05	
16	6640804,48	587632,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,89	
17	6640799,72	587624,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,01	
18	6640807,51	587619,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,16	
19	6640822,85	587610,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,06	
20	6640821,23	587606,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
21	6640809,69	587589,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,57	
22	6640800,34	587582,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,87	
23	6640799,89	587582,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,57	
24	6640785,62	587568,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,97	
25	6640774,4	587575,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,36	
26	6640768,73	587580,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00	34,58
27	6640767,77	587583,16	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	2,40	
28	6640764,74	587590,06	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	7,54	
29	6640762,22	587595,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,22	
30	6640757,23	587592,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,99	

Bærum kommune

VAledninger

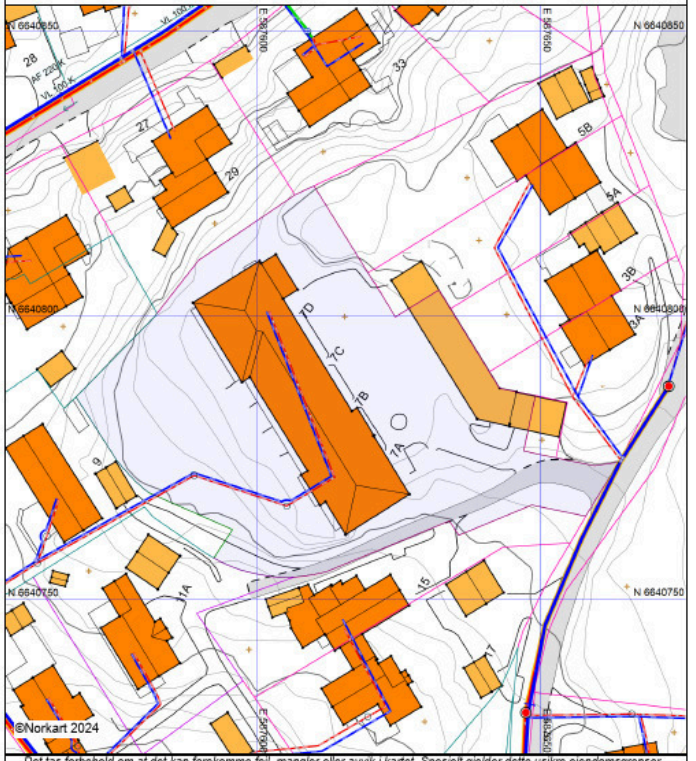
Eiendom: 11/560/0/6
Adresse: Oddenveien 7B
Dato: 13.08.2024
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Stuk
Hydrant

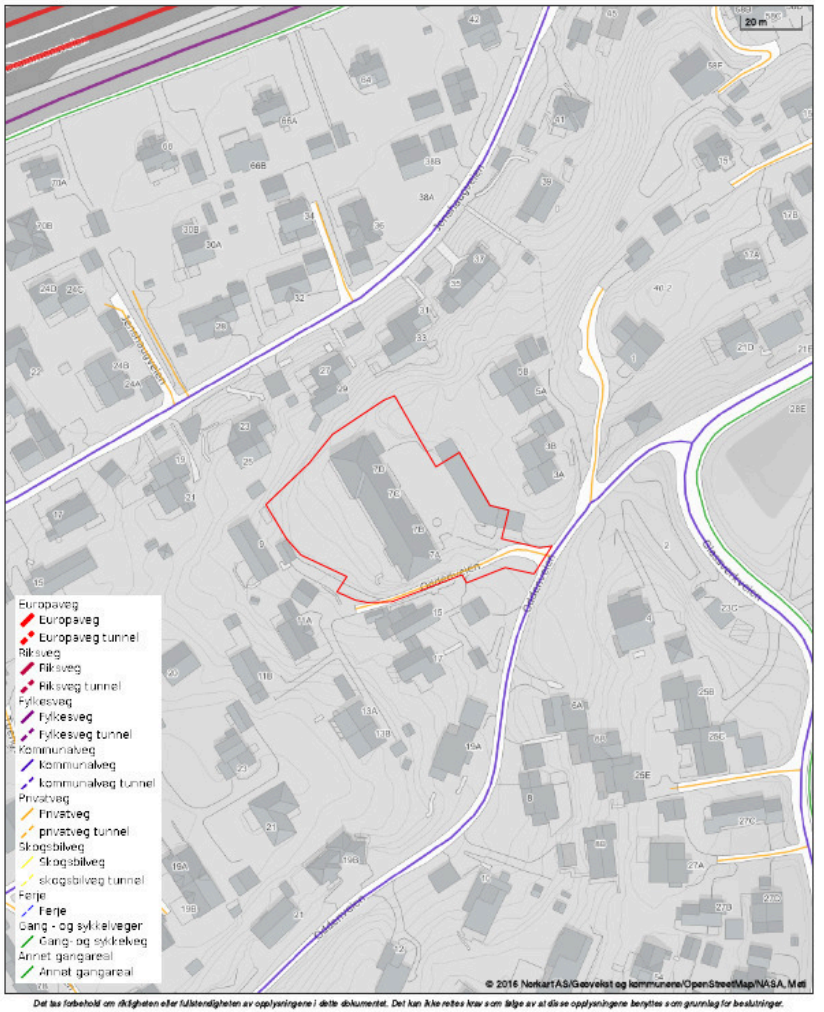
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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: 13.08.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 11/560//



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

NORKART

Eiendom	3201 11/560		
Utskriftsdato	13.08.2024	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.

2 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	05.06.2024



Tegnforklaring

Registrert kulturminne
Alle Registrert kulturminne

SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
20210913	6699073	BOLIGBLOKK, ODDENV.7, HØVIK.	Middels	Strømmen trævarefabrik. Tilbygg til Pensjonatskolen Skogheim

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.08.2024



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0014-031	BOLIGBLOKK, ODDENV.7, HØVIK.	Annet SEFRAK-bygg

Utskriftsdato: 13.08.2024

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.	11	Bruksnr.	560	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Oddenveien 7B, 1363 HØVIK								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/2387416403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 433 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

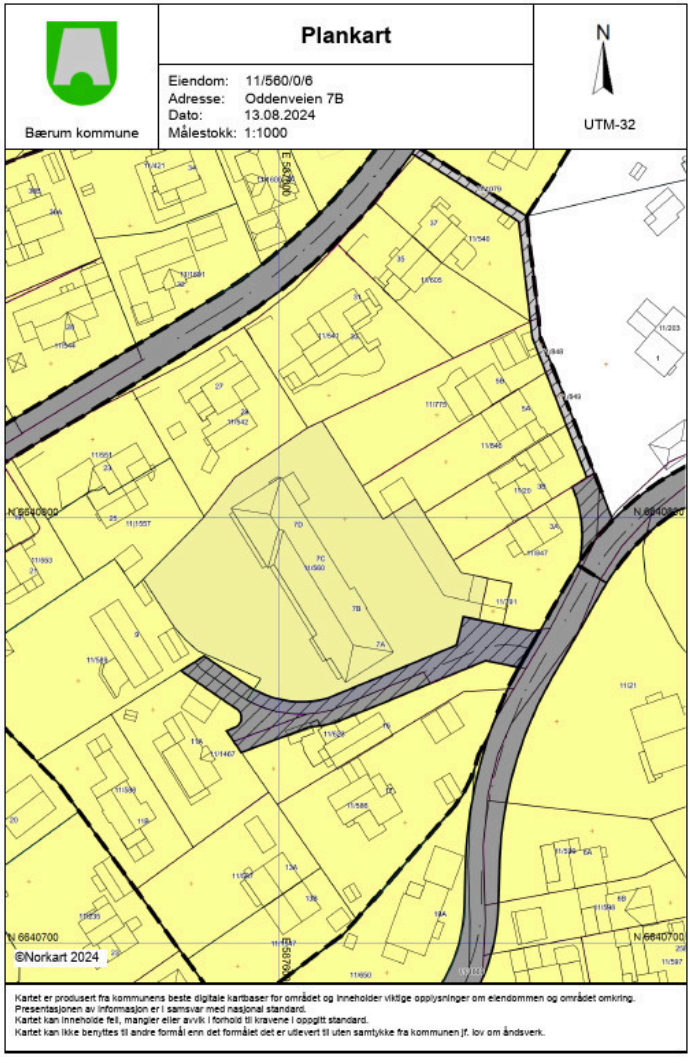
Id	1957009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1957009)
Navn	HØVIK, mellom Glassverkv. og Oddenv.

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.09.1958
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/6717/1955703.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m² **Formål** Kjørevei
Id	1955162 (https://www.arealplaner.no/3201/gil?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955162)
Navn	HØVIK, tidl. Tharaldsens Pensjonatskole
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.12.1955
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/6706/1955162.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 072 m² **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 343 m² **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gil?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering



Tegnforklaring

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

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur

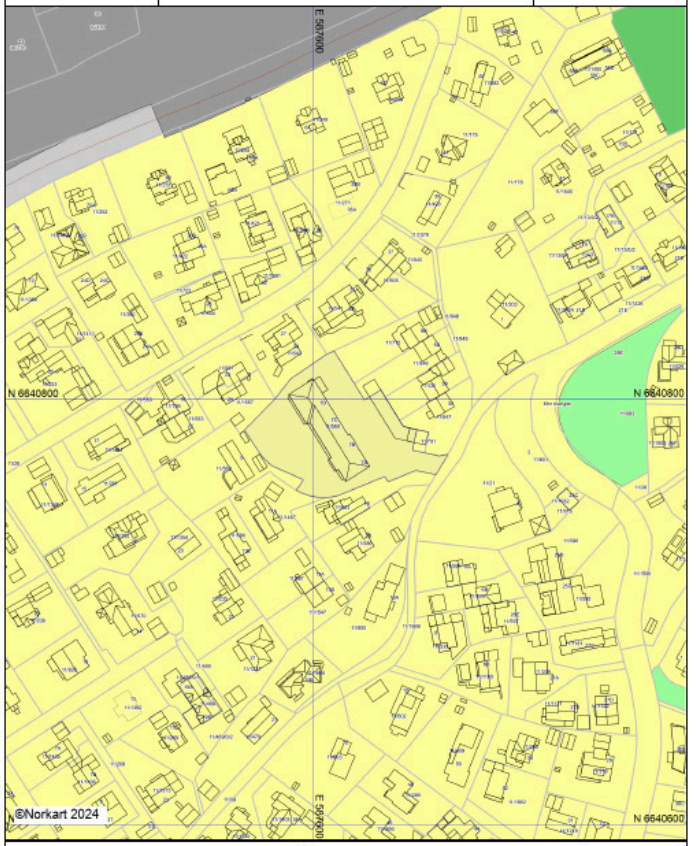
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/560/0/6
Adresse: Oddenveien 7B
Utskriftsdato: 13.08.2024
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Veg - fremtidig

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

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

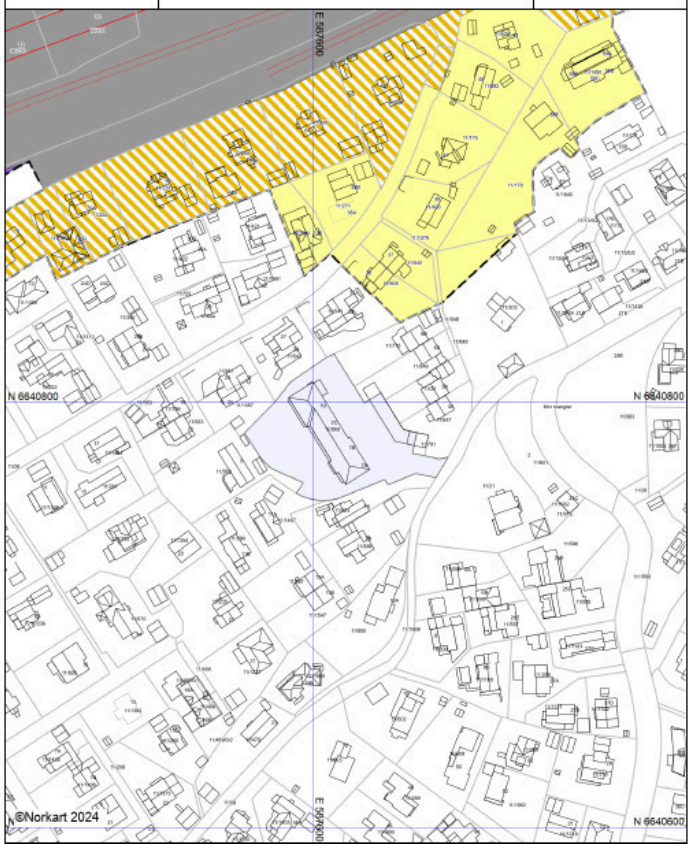
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 11/560/0/6
Adresse: Oddenveien 7B
Utskriftsdato: 13.08.2024
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - framtidig
- Samleveg - framtidig
- Adkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase - framtidig

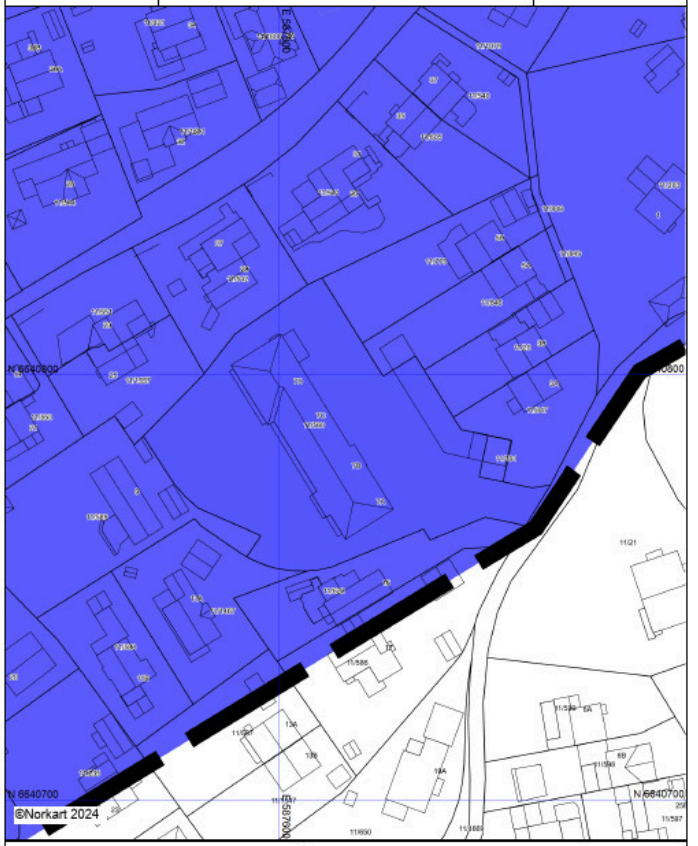
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

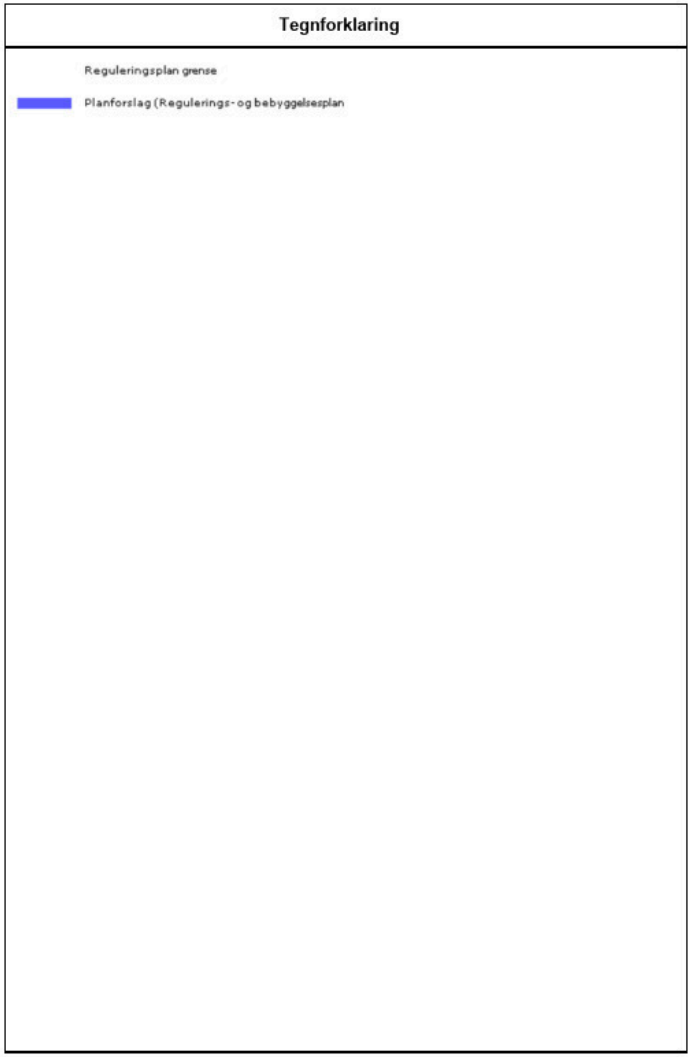
Eiendom: 11/560/0/6
Adresse: Oddenveien 7B
Utskriftsdato: 13.08.2024
Målestokk: 1:1000

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
Reguleringsplan grense
Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0086/23
Vår referanse: 3232722/21868291
Bestilling: C3 2023-07-10 (5) 5

Dato
10.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2351160	200	20.4.2020	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	589	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no [redacted]
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)	
Frode Seglem	
Adresse:	
Oddenveien 9	
Postnummer:	Poststed:
1363	Høvik
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
[redacted]	

F
Doknr: 2351160 Tinglyst: 20.04.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Frode Seglem	[redacted]
Karen Brækkan	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219	Bærum	11	589		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219	Bærum	11	560		

B — **Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Nytt kommunenr. fra 1/1-2020: 3024

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
15.04.2020	F.f. s/l Karen Brækkan

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Eier av gnr/bnr 11/560 har bruksrett for adkomst ved behov for vedlikehold av egen eiendom til den del av gnr/bnr 11/589 som er regulert til vei og innbefattet i grenseoverføringen utført i 2019.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

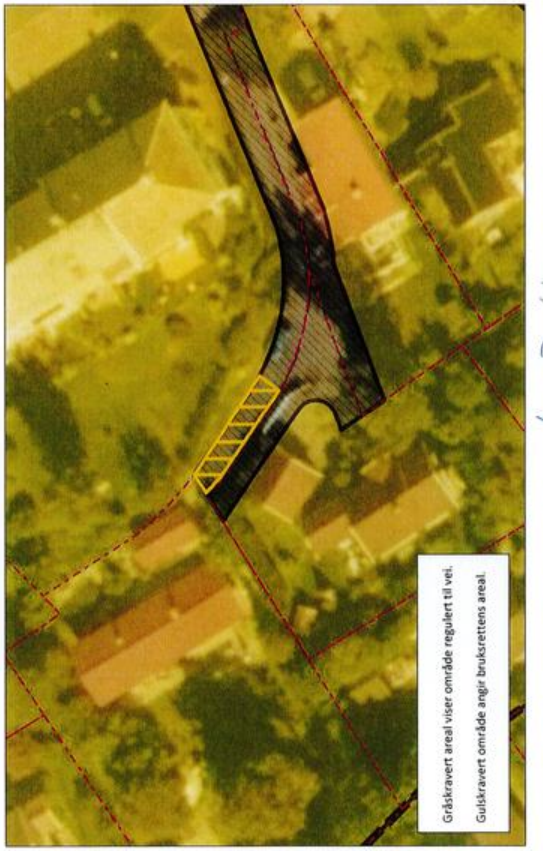
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
HAVIK 15.04.2020	F.r s/L Kjell Brahlin

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Vedlegg tinglysning:



HAVIK 15.04.2020 Kjell Brahlin f.r. s/L

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0086/23
Vår referanse: 3232721/21868286
Bestilling: C3 2023-07-10 (5) 4

Dato
10.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3084282	200	25.9.2020	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	560	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 613148775
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
935478715	BÆRUM KOMMUNE	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
940007801	Asker og Bærum Boligbyggelag BA		Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3024	11	560

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 3084282 Tinglyst: 25.09.2020
STATENS KARTVERK

03.06.2020 17:29

Dok: 484727

11 MARS 2020
20/58263

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
BÆRUM	POSTBOKS 700, 1304 SANDVIKA	AUDUN H. THOMSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Asker og Bærum Boligbyggelag AL	940007801	898409872	94807478
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
postboks 385	1301	Sandvika	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0219	Bærum kommune	11	560	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
18	898409872	Sameiet Høvik Hus	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
18	B	41	
		Nevner = 1041	

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-20	Karianne

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Ny seksjon nr. 18 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Teller i sameiebrøk settes til 41. Nevneren i sameiebrøken for alle seksjoner øker med 41, fra 1000 til 1041. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-20	Karianne

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sandvika 19/2 2020	Gry Tveteraas	GRY TVETERÅS
	Sandvika 20/2 2020	Kjell Michaelsen	KJELL MICHAELSEN

Dato 9/3-20 Innsenderens underskrift Karianne

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
20/2-20.	Kjell Michaelsen	KJELL MICHAELSEN.
26/2-20 Sandvika	Gry Tveteraas	GRY TVETERÅS

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3024	BÆRUM	11	560		

Dato 04.05.2020 Underskrift Anders Lange Thorsen

Stempel: BÆRUM KOMMUNE Oppmåling og matrikkel Org.nr. 967 766 338 Postboks 709 1304 Sandvika

Dato 9/3-20 Innsenderens underskrift Karianne

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved resesksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/3084282/200
Uthentet 2023-07-11 10:48

A·B·B·L
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Dok: 439731

Bærum kommune, Geodata
Postboks 700
1304 Sandvika

Sandvika 9. mars 2020

Vedrørende reseksjonering av Sameiet Høvik Hus, gnr. 11 bnr. 560

Vedlagt følger søknad om reseksjonering av Sameiet Høvik Hus org. 89840987. *

Det bes om at Sameiet Høvik Hus tinglyses som hjemmelshaver til den nye seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 19 andre ledd: « Et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.»

Det er vedtatt i sameiet å selge boligen, en prosess som blir betydelig enklere med sameiet som hjemmelshaver fremfor samtlige seksjonseiere.

Eventuelle spørsmål, kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag AL
JURIDISK AVDELING

Karianne Warp
advokatfullmektig MNA
kw@abbl.no
tlf: 948 07 478

Rett kopi bekreftes
AF

* Orgnr 898409872
ifkg Enhetsreg.

AF

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/3084282/200
Uthentet 2023-07-11 10:48

A·B·B·L
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Dok: 510463

Bærum kommune, Geodata
Postboks 700
1304 Sandvika

Sandvika 16. september 2020

Vedrørende reseksjonering av Sameiet Høvik Hus, gnr. 11 bnr. 560

Viser til retur av ikke tinglyst dokument datert 6. juni 2020.

I returbrevet bes det om at sameiet tar stilling til om grunnboken skal rettes slik at boder, hage etc skal anmerkes som tillegg grunn i grunnboken. Sameiet ønsker dette ikke pr. nå, og det er kun ønskelig at vaktmesterleiligheten reseksjoneres.

Videre bes det i returbrevet om at plantegningene gjøres tydeligere og «opp til dagens standard». Vi har forstørret seksjonen som reseksjoneringen gjelder, og håper at dette er tilstrekkelig.
Hvis det fastholdes at de øvrige tegningene for sameiet også skal oppdateres så bes det om hjemmelsgrunnlaget for det.

Eventuelle spørsmål, kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Juridisk seksjon

Rett kopi bekreftes
AF

Karianne Warp
advokatfullmektig MNA
kw@abbl.no
tlf: 948 07 478

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0086/23
Vår referanse: 3232717/21868266
Bestilling: C3 2023-07-10 (5) 3

Dato
10.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301961	100	10.4.1962	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	560	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

1961/1962. 10/4.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 11 br.nr. 560 parsell nr. .....
Adresse Oddenveien, Hvik .....
matr.nr. 7 erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispenssasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

..... den .....19...
Haakon Sverre arkitekt MNAL
Eiers egenhendige underskrift
Haakon Sverre
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den .....19..

.....

ABB. 3000. 11-59.

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0086/23
Vår referanse: 3232720/21868281
Bestilling: C3 2023-07-10 (5) 9

Dato
10.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
947	100	22.1.1973	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	560	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

00947 22.1.73

Begjæring
til
Herredsskriveren i Asker og Bærum

Som eier av "Høvik-Hus", gnr. 11, bnr. 560 i Bærum, Oddenveien 7, Høvik, begjærer jeg herved eiendommen delt i 17 seksjoner i henhold til denne fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Brutto m^2 leieareal	Garasje nr.	Have/ balkong	Sameiebrøk
1	A 1	81	8	have	75/1000
2	A 2	60		have	55/1000
3	A 3	81	3	balkong	75/1000
4	A 4	60			55/1000
5	B 1	65	5	have	60/1000
6	B 2	50		have	46/1000
7	B 3	65	7		60/1000
8	B 4	50			46/1000
9	C 1	55	4	have	51/1000
10	C 2	56	9	have	52/1000
11	C 3	55			50/1000
12	C 4	56			51/1000
13	D 1	84	6	have	77/1000
14	D 2	61	10	have	56/1000
15	D 3	63	11	have	58/1000
16	D 4	81		balkong	74/1000
17	D 5	65		balkong	59/1000
		1088	9 stk.		1000/1000

Alle leiligheter har kjökken, innlagt vann og w.c.

Hver seksjonseier blir eier av en ideell part av hele eiendommens grunn og bebyggelse med en andel som tilsvarer hans sameiebrök. Han skal ha eksklusiv bruksrett til sin leilighet og vedlikeholdsplikt av denne inklusive vinduer og dörer i yttervegger med disses rammer og karmer innvendig og utvendig samt balkongrekkverk og -gulv. Videre skal han ha eksklusiv bruksrett til 1 loftsbod og 1 matskap i kjelleren som begge har samme nummer som hans leilighet. Utvendig arrangement på bygningen, såsom markiser o.l., er ikke tillatt uten etter forutgående godkjennelse av styret for sameiet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/947/100
Uthentet 2023-07-11 10:49

Til dekning av felles utgifter forbeholdes det herved sameiet pante-rett for kr. 5.000,- i hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 80 % + eventuelt vedtektsmessig tilleggs-ansvar ved belåning i kreditt- eller hypotekforening, av kjöpe-summen i det første skjöte som tinglyses på seksjonen. Hvis offentlig verditakst på seksjonen blir höyere enn kjöpesummen, plikter sameiet å vike prioritet med sin panterett for et beløp tilsvarende 80 % av den offentlige verditakst til enhver tid.

Seksjonseierne har ikke forkjöpsrett, innlösningsrett, utlös-ningsrett eller opplösningsrett, jfr. Lov om sameige av 18/6 1965, §§ 11, 13 og 15. Dog kan styret for sameiet pålegge den som bor i en av leilighetene eller disponerer en av garasjene å fraflytte ved vesentlig mislighold, herunder også av ikke ökono-misk art.

Seksjonseierne kan fritt omsette sine seksjoner, men ethvert eierskifte skal meldes til styret for sameiet. Seksjonseier som eier bruksrett til garasje, kan overdra denne, men kun til en som er seksjonseier og ikke tidligere eier bruksrett til garasje. Overgang av bruksrett til garasje skal ting-lyses på de to seksjoner, og selgerens sameiebrök reduseres med 1/1000, mens kjöperens tillegges 1/1000.

Seksjonseierne kan leie ut eller låne ut sine leiligheter og/eller garasjer, men enhver leier eller låntager skal för innflytning finner sted godkjennes av styret for sameiet som imidlertid ikke kan nekte å gi godkjennelse uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke for enkeltrum i leilighet.

Som bilag vedlegges to sett etasjeplantegninger og garasje-plantegning med de 17 leiligheter og 9 garasjer som seksjonene omfatter, anmerket med rödt, plantegninger for kjelleretasje og loftsetasje samt situasjonskart.

Oslo, den 17. januar 1973.

Hakon Overre (sign.)

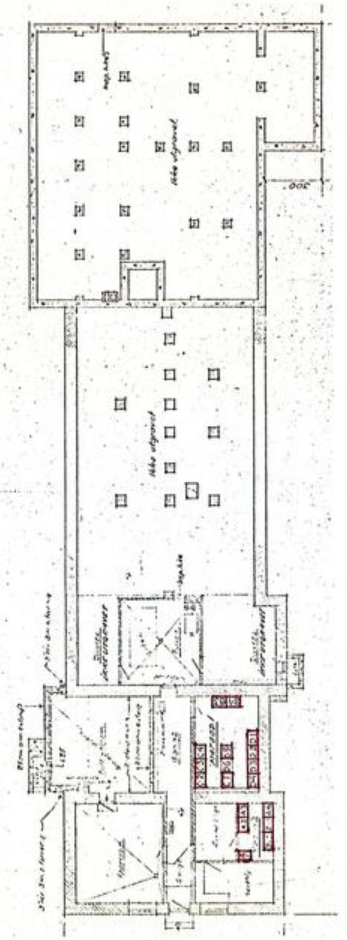
Det bekreftes at foranstående begjæring er undertegnet i mitt nærvær og at undertegneren er over 20 år.

D. s. o.

ROLF RODE
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

Rolf Rode (sign.)

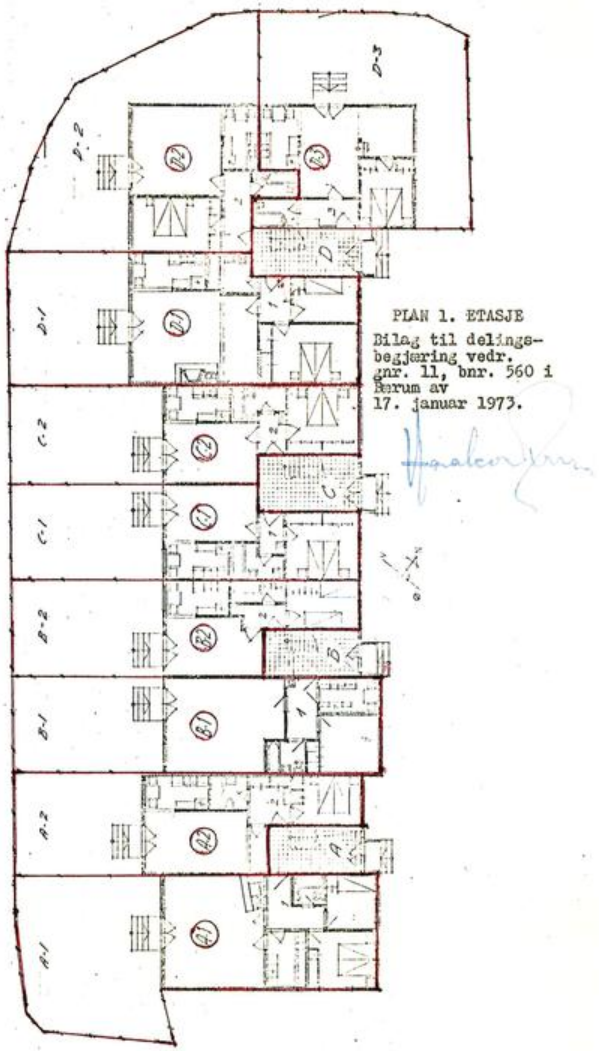
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/947/100
Uthentet 2023-07-11 10:49



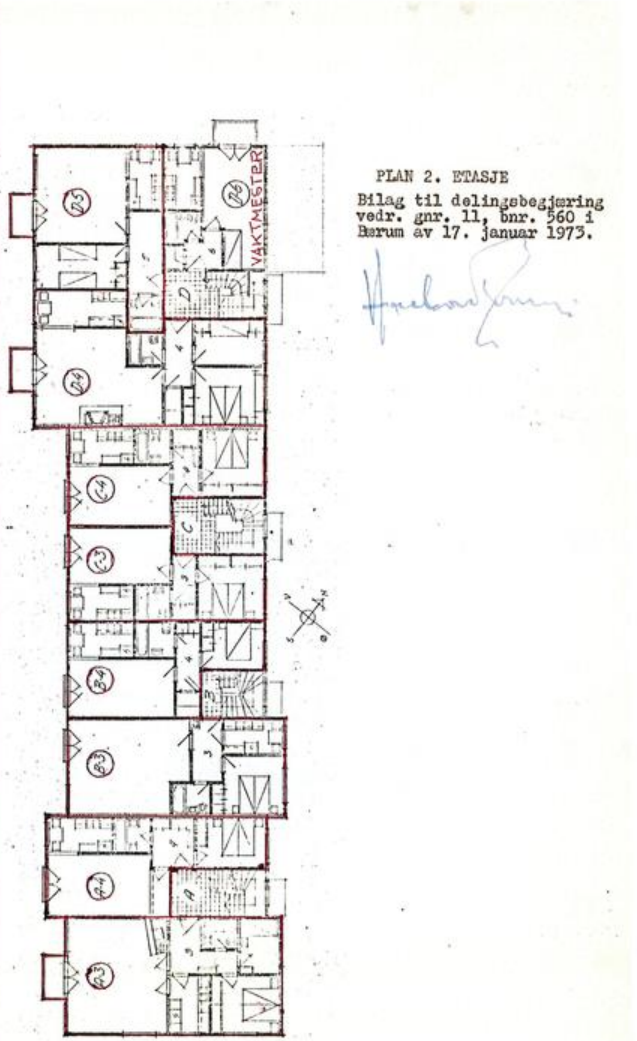
PLAN KJELLER

Bilag til delingsbegjæring vedr. gnr. 11, bnr. 560 i Bærum av 17. januar 1973.

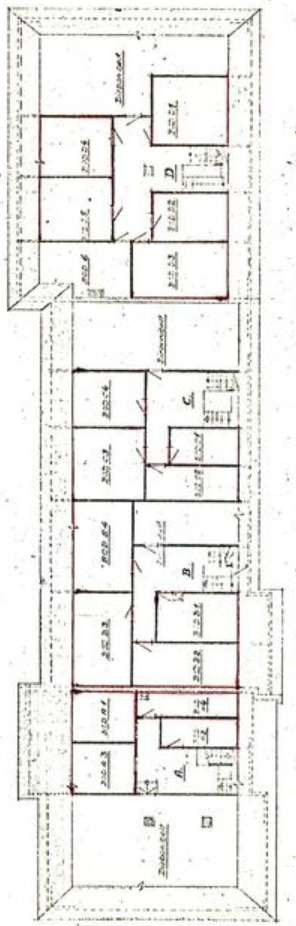
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/947/100
Uthentet 2023-07-11 10:49



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/947/100
Uthentet 2023-07-11 10:49



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/947/100
Uthentet 2023-07-11 10:49



PLAN LOFT

Bilag til delingsbegjæring
vedr. gnr. 11, bnr. 560 i
Bærum av 17. januar 1973.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/947/100
Uthentet 2023-07-11 10:49

SITUASJONSKART MED PLAN GARASJER

Bilag til delingsbegjæring
vedr. gnr. 11, bnr. 560 i
Bærum av 17. januar 1973.



Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0086/23
Vår referanse: 3232716/21868261
Bestilling: C3 2023-07-10 (5) 8

Dato
10.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301531	100	10.4.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	560	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

1531/1961 10/4.

E r k l æ r i n g.

Som eier av eiendommen gnr. 11, bnr. 560 i Bærum, ber jeg om at eiendommen blir gitt navnet

H Ø V I K - H U S,

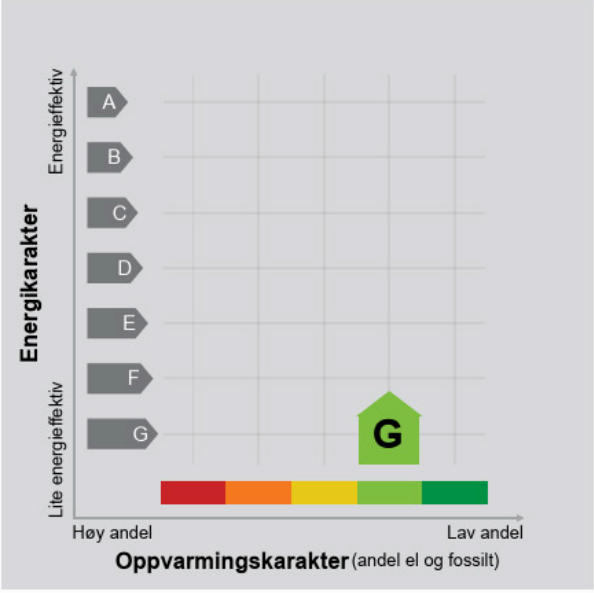
og at dette navnet måtte bli innført i grunnboken.

O s l o, 8. april 1961.

Haakon Sverre.

ENERGIATTEST

Adresse	Oddenveien 7B
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	560
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6699073
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-12104
Dato	20.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Løkketangen 12, 1337 Sandvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi er eksperter på bolig og eiendom i Asker og Bærum. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

Vi har et omfattende nettverk både av kjøpere og potensielle selgere. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

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

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

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0201/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Oddenveien 7B 1363 HØVIK

Betegnelse: Gnr 11, bnr 560, snr 6 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no