NORDVIK

Høvikkollen 10A

2 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Høvikkollen 10A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 3-roms endeleilighet m/fantastisk utsikt og solrik balkong - V.vann/fyring inkl.- Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**5 475 000,-**
Omkostninger	**141 710,-**
Totalpris	**5 767 526,-**
Fellesgjeld	**150 816,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 400,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

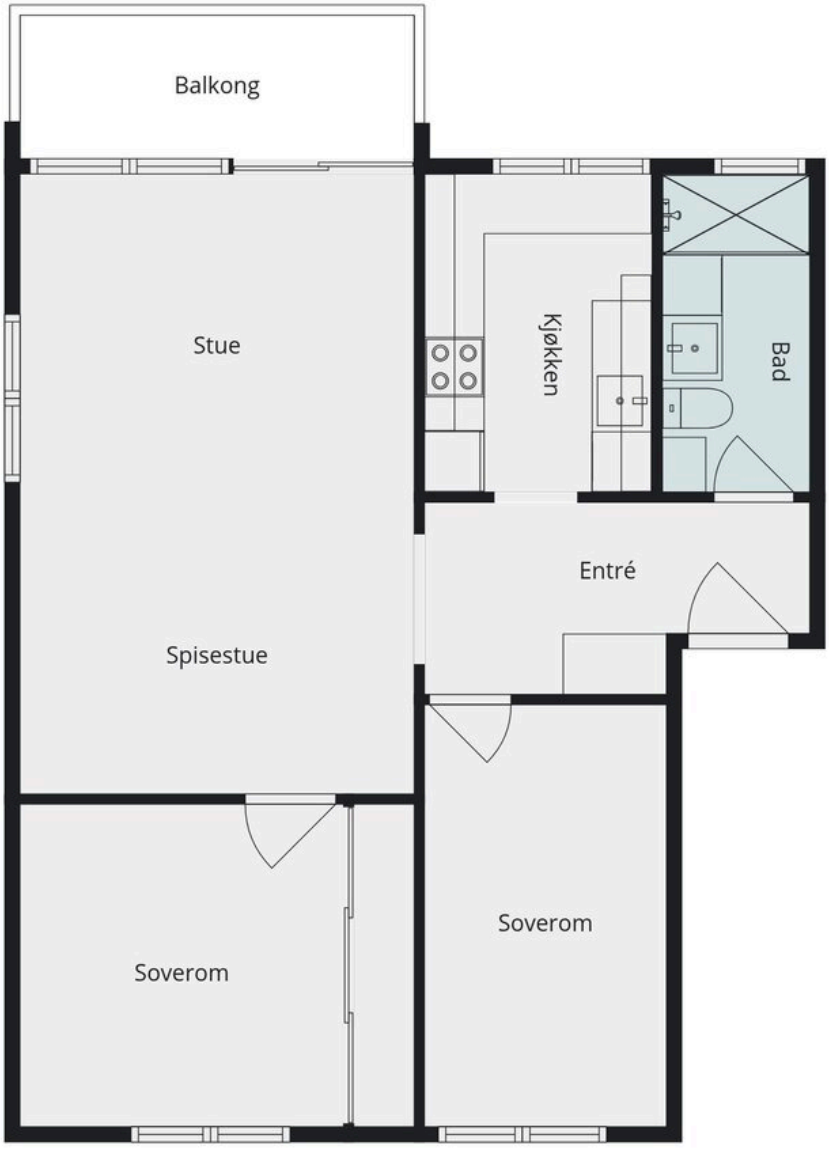
Velkommen til Høvikkollen 10A! Dette er en lys og velholdt 3-roms endeleilighet med balkong og fantastisk utsikt. Høvikkollen er et veletablert og godt drevet sameie. Sameiet byr på flotte uteområder, felles treningsrom, vaskeri og sløyd/hobbyrom. Fra leiligheten er det kort gange til bl.a. Høvik stasjon, matbutikk, golffasiliteter, skole og barnehage.

Høydepunkter:
God standard
To gode soverom
Beliggenhet på enden og uten innsyn
Fantastisk utsikt
Varmtvann og fyring inkl.
2 romslige boder
Felles treningsrom, vaskeri og hobbyrom
Populær beliggenhet
Parkeringsplass tildeles av styret iht vedtekter
Kort vei til dagligvarehandel
Kort vei til offentlig kommunikasjon (buss og tog)

Velkommen!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



















Kjøkkenet er innredet med hvite slette fronter og mørk benkeplate. Her er det godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap.





På kjøkkenet er det laget en fin spiseplass ved vinduet for de raske hverdagsmåltidene.







Hovedsoverommet er av god størrelse og har fin plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.





Det er i tillegg satt opp en større garderobe langs den ene veggen på hovedsoverommet.

Det andre soverommet i leiligheten er også av god størrelse og har fin plass til seng, skap og annen møblering etter ønske og behov.







På fellesområdene er det flere hyggelige møteplasser - lekeplassen ligger trygt plassert nedenfor området.





Det er felles treningsrom i kjelleren med diverse utstyr.

Det er også et felles sløyd/hobbyrom som man kan benytte seg av.







Høvik stasjon ligger kun noen minutters gange fra boligen. Herfra er det hyppige togavganger både retning Oslo og Drammen, i tillegg kan man også ta Flytoget fra denne stasjonen.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0119/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Høvikkollen 10A, 1363 HØVIK
Gnr 11, bnr 555, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Lars Stensdal Skarholm
Ida Stensdal Skarholm

Kjøpesum og omkostninger
5 475 000,- (Prisantydning)
150 816,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 625 816,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
140 620,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 710,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 710,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 767 526,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 780 526,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

LEILIGHET
2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på loftet (skråtak)
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALBEGREPER:
BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):
Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Ikke målbare arealer:

Boden på loftet har skråtak. Gulvarealet i boden er 6 kvm, BRA-e er 3 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende:

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre og balkong.
Loftsbod og kjellerbod.

Standard
Entré / gang
Velkommen inn i en hyggelig og praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det naturlig plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som gangen binder leilighetens rom sammen på en funksjonell måte.

Stue
Lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en trivelig atmosfære gjennom hele dagen. Rommet fremstår som et naturlig samlingspunkt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Leiligheten ligger på enden av bygget og har derfor vinduer på to av veggene i stuen.

Kjøkken
Pent og funksjonelt kjøkken med moderne, slette hvite fronter og laminert mørk benkeplate. Kjøkkenet har en praktisk utforming som gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Her ligger alt til rette for både hverdagsmatlaging og hyggelige middager med familie og venner. Det er også satt opp en hyggelig barløsning foran vinduet som fungerer fint som en liten spiseplass som frokostplass eller til de raske hverdagsmiddagene.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Rolig beliggenhet og gode lysforhold gir et behagelig rom for hvile og avkobling.

Soverom 2
Leilighetens andre soverom er fleksibelt og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Et lyst og anvendelig rom som gir boligen ekstra funksjonalitet.

Bad
Badet ble oppgradert rundt 2013 og har en moderne innredning med vegghengt toalett, servant med oppbevaringsskap, dusj med glassvegg og opplegg for vaskemaskin. Flislagte overflater og varmekabler i gulvet bidrar til komfort og en lun atmosfære året rundt.

Balkong
Sørøstvendt balkong på ca. 7 kvm med gode solforhold. Her kan du nyte morgenkaffen, lange sommerdager og hyggelige stunder utendørs. Balkongen har plass til sittegruppe og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i den varme årstiden. Det er montert elektrisk markise over balkongen som forlenger sesongen ytterligere.

Ekstra oppbevaring
Boligen disponerer både loftsbod og kjellerbod, noe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr, sportsutstyr og andre eiendeler.

Parkering
Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass.
Sameiet har 38 plasser og plasser for el-bil, forøvrig gjesteparkering langs muren.
Parkeringsplasser tildeles av styret iht vedtektene.

Modernisering og påkostninger
Byttet ut 3 vinduer på soverom og bad (2024)
Elektrisk markise (2025) samt opplegg for elektrisk anlegg ute.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett, Høvik rør. Pusset opp i følge tidligere eier i 2013.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proffwork.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Con Rehab, veranda, 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt elektrisk oppleggg og automatsikringer.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Felles ladeanlegg, arbeidet gjort Enviro

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spylt 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Apati energi AS, Bergvarme, 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave, 2021

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger/?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens

omgivelser/naboer? Ja
Beskriv: Høvik skal bygge ut mye i årene fremover mot 2030. Tomten til Stasjonshagen ligger rett nedenfor balkongen.
Leiligheten ligger høyt oppe i terrenget, så Stasjonshagen vil ikke ta noe av utsikten. Videre er det første løpet av Høviktunnelen planlagt å åpne i løpet av 2027. Dette vil redusere støy fra E18.

Bygningssakkyndig
Are Viggen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

OVERORDNET BYGGEMETODE:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasje skiller i betong og teglstein.
Yttervegger kled med teglstein.
Sal tak m/loft.

Bygningsdeler som har fått TG2: (5 punkter)
BAD - OVERFLATER - VEGGER OG HIMLING
Det mangler 2 små fliser i dusj sone.
Overgang mellom fliser og vegg montert toalett, ikke håndverksmessig utført.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre de manglende flisene og sikre fagmessig tett utførelse ved overgangen ved vegg
montert toalett innen rimelig tid for å opprettholde fukt sikkerheten.
Naturlig ventilasjon med ventil, via kanal til tak, må gjenopprettes.

BAD - OVERFLATER - GULV
TG2 grunnet bom under flere gulv fliser (lim løsner)
TG2 grunnet svakt fall fra terskel til topp sluk i dusj sone.
Anbefalt tiltak: Forholdet bør følges opp med nødvendig kontroll av fukt og membran, og det anbefales utbedring ved å sikre
bedre liming av fliser og å etablere tilstrekkelig fall mot sluk innen rimelig tid.

BAD - VANNTETT SJIKT OG TILSLUTNING TIL SLUK/GJENNOMFØRINGER
Manglende dokumentasjon på oppussing av bad 2013.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon hvis mulig, samt å være ekstra oppmerksom på tegn til
fuktskader. Nærmere kontroll eller undersøkelse bør vurderes ved vedlikehold, eller dersom det oppdages symptomer på unormale forhold innen rimelig tid.

VENTILASJON GENERELT
TG2 grunnet avstengt / fjernet ventilasjons ventil bad, antagelig ved oppussing 2013.
Anbefalt tiltak: Manglende ventilasjons ventil må reetableres, og ventilasjonen på badet må kontrolleres for å sikre tilstrekkelig
avtrekk innen rimelig tid. Montering av ny ventil, naturlig avtrekk til lufte kanal, iht. sameies retningslinjer.

VINDUER OG YTTERDØRER
Alder / slitasje.
Anbefalt tiltak: Videre utvikling bør følges opp med jevnlig kontroll av tilstanden og nødvendig vedlikehold, og utskifting bør
vurderes dersom funksjon eller komfort blir merkbart redusert innen rimelig tid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ikke undersøkt

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Takstmannen har skrevet: "Ingen observasjoner registrert".

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger ikke:
- Lampe på barnerommet
- Lampe over spisebordet
- TV

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn/år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på badet
- Radiatorer

Felles varmtvannsbereder i kjeller.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, fyring, TV/Bredbånd, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, bygningsforsikring og forretningsførsel m.m. og fordeles slik:
kr 4829 Felleskostnader
kr 276 Renter og omkostninger lån
kr 295 Avdrag lån

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter
- Strøm
- Forsikring
- evnt lading av elbil eller eget forbruk via abonnement (Abonnement kr 235/mnd + forbruk)
m.m.

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

Formuesverdi
Det har ikke vært mulig å innhente formuesverdi på denne boligen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd fra Telenor, inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Høvikkollen boligsameie, orgnr. 989628690

Om sameiet
Høvikkollen boligsameie består av 45 seksjoner.

UTFØRT VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG INNKJØP 2025:
· Styret engasjerte Energihuset AS for utarbeiding av Energirapport med formål å identifisere og redusere energikostnadene for sameiet med primært fokus på alternative
energikilder til oppvarming og tappevann.
· Bergvarme ble valgt som beste langsiktige løsning
· Det ble nedsatt en kompetansegruppe med oppgave å utarbeide anbudsunderlag.
· 5 ulike selskaper ble valgt for tilbud. Utallige befaringer er gjennomført med de valgte bedriftene før tilbud ble oversendt. Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 19 januar 2026 hvor
representanter fra ABBL og valgte leverandør Aparo Energi AS var til stede. Anbudsunderlaget med besvarelser ble vist. Finansieringsplan, økonomiske analyser/
besparelser ble gjennomgått. Spørsmål fra sameiere ble besvart. Etter avstemming ble styrets forslag til gjennomføring av prosjektet enstemmig vedtatt.
· Det er beregnet 10 arbeidsuker fra oppstart til ferdigstilling av prosjektet.
· Alle hovedsikringstavler er byttet og sluttfakturert.

· Løpende vedlikehold er utført med reparasjon av calling anlegg i et par oppganger.
· Nytt oppheng for rør i himling i kjeller HK 10.
· Reparasjon av lekkasje fra VV Bereder i HK 18.
· Norgespris bestilt for Høvikkollen Boligsameie både for felles forbruk og El-bil lading.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2026:
· Gjennomføring av Bergvarmeprosjektet med tilhørende bytte av VV beredere i HK 10 og 18.
· Iht. vedtak fra ekstraordinært årsmøte ble det fattet låneopptak på kr 4.250.000,- til dekning av Bergvarmeprosjektet. Budsjettet viser et underskudd ettersom kostnaden med
prosjektet er lagt inn, men ikke låneopptaket. Utbetaling av låneopptaket vil bli ført på inntektssiden, og budsjettet vil derfor vise et overskudd.
· Etterisolasjoner hvor nødvendig.

KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:
· Følge vedlikeholdsplan etter energirapport.
· Impregnere teglstein under vinduer.

Pr juni 2026 opplyser styret følgende:
Sameiet har nylig tatt opp et lån på kr 4 250 000 i fbm installasjon av bergvarmeløsning som erstatning for oljefyr. I denne forbindelse er også de fleste gamle elektriske oppvarmede varmtvannsberederne skiftet ut. Bergvarmeløsningen vil stå for det aller meste av all oppvarming. Siden forbruk av olje og en vesentlig del av strømforbruket forsvinner med denne løsningen vil kostnadsbesparelsen betjene låneopptaket.
Asfaltering av områder påvirket av brønnboringen er planlagt i august/september 2026.

Sameiet har fellesvaskeri. Alle som benytter seg av fellesvaskeriet/tørketrommel plikter å registrere seg i skjemaer i vaskerommet. Det benyttes myntautomat/Vipps for betaling ved bruk. (Kr 10 for 30 min.)

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 150 816,-pr. 14.08.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660191604, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 237
Saldo per 14.06.2026: kr 6 696 244
Andel av saldo: kr 150 816
Neste termin/avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.04.2046)

Ut i fra dagens lånebetingelser (pr 14.06.26) vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 316 per mnd for denne boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 790,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 492 008.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres to dugnader i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter sameiets vedtekter.
Lufting av hunder skal foregå utenfor sameiets område.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441834

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 614 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellesareal på ca. 11614.5 m². Tomten ligger på en høyde med gode solforhold. Fellesarealene er beplantet med hyggelig gressplen, trær, prydbusker, blomsterbed samt sittegrupper og felles terrasseplatting med grillmuligheter. Asfaltert adkomst.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte 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
Høvikkollen ligger skjermet og bortgjemt på en kolle med fantastisk utsikt. Fra leiligheten er det gangavstand til daglig handel på Meny, blomster, apotek m.m. på Høvik. En kort kjøretur unna ligger både Stabekk, Bekkestua og Sandvika som kan by på et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud et stort tilbud innen alt av shopping, kino, hyggelige kaféer og restauranter.

Boligen ligger sentralt og fint, med en rekke ulike tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Ca. 10 min. gange til fjorden med bl.a. Sarbuvollen seilforening, Strand kajakkklubb og fine strand- og bademuligheter. Fin kyststi fra Sarbuvollen, både i retning Sandvika via Høvikodden samt til Oksenøya. Kort vei også til fine badesteder- og strender på Kalvøya, Snarøya/Storøya og Veritas. Ca. 10 min. kjøring til Bærumsmarka, med flotte turmuligheter hele året. For golfentusiastene er det ikke lang vei til Ballerud, Grini og Haga Golfbaner. Det er treningsmuligheter vinterstid på Toppgolf/Nordhaug og Fornebu Golf med innendørs treningsmuligheter. Flere tennisbaner i området på Blommenholm, Nadderud og Stabekk. Nadderudhallen kun en kort kjøretur unna, med svømme- og idrettshall. I tillegg finner du fotball, håndball, bandy, dans og en rekke andre idrettslag og foreninger i nærmiljøet. Det er i tillegg et godt utvalg av treningsmuligheter i området, bl.a. Yogasenter på Ramstadsletta og SATS på Bekkestua og i Sandvika.

Boligen sokner til Høvik skole og Ramstad ungdomsskole. Det er også flere barnehager i området.

Fra boligen er det kort gange til dagligvarehandel og ca. fem minutters gange til offentlig kommunikasjon som Høvik togstasjon og bussholdeplass med hyppige avganger til Oslo eller Sandvika. Fra Høvik stasjon er det også avganger med Flytoget.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Høvik barneskole og Ramstad ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for blokken datert 30.04.1963. Det foreligger ferdigattest for utskifting av rekkverk på balkonger for Høvikkollen 10 datert 27.03.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke funnet avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.
Kommuneplan
ID 202101 Kommuneplanens arealdel 2022-2042
Endelig vedtatt arealplan datert 04.07.2025

Reguleringsplaner
ID 1955174 Høvikkollen, mellom gml Drammensvei og Snoveien
Endelig vedtatt arealplan datert 15.10.1956
ID 2012024 Gml Drammensvei fra Høvikveien til Gml Ringeriksvei
Områderegulering - Endelig vedtatt arealplan datert 27.04.2016
ID 2007018 Ny Høvik Stasjon avkjøringsrampe E18
Detaljregulering - Endelig vedtatt arealplan datert 30.03.2011
ID 2014012 E18 Korridoren Lysaker - Ramstadsletta med tverrforbindelsen Gjønnes - Fornebu
Områderegulering - Endelig vedtatt arealplan datert 08.09.2017

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

PLANER I OMRÅDET:
Selger opplyser om: Høvik skal bygge ut mye i årene fremover mot 2030. Tomten til Stasjonshagen ligger rett nedenfor balkongen.
Leiligheten ligger høyt oppe i terrenget, så Stasjonshagen vil ikke ta noe av utsikten. Videre er det første løpet av Høviktunnelen planlagt å åpne i løpet av 2027. Dette vil redusere støy fra E18. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/11/555/3:
13.11.1956 - Dokumentnr: 9545 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:555
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1956 - Dokumentnr: 9546 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:555
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1959 - Dokumentnr: 301137 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:594
Bestemmelse om benyttelse av vei
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:555
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1989 - Dokumentnr: 29772 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:13 Bnr:322
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:555
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1997 - Dokumentnr: 31937 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2026 - Dokumentnr: 937210 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.12.1983 - Dokumentnr: 33274 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/444
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 046 SEKSJONER

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser om: Høvik skal bygge ut mye i årene fremover mot 2030. Tomten til Stasjonshagen ligger rett nedenfor balkongen.
Leiligheten ligger høyt oppe i terrenget, så Stasjonshagen vil ikke ta noe av utsikten. Videre er det første løpet av Høviktunnelen planlagt å åpne i løpet av 2027. Dette vil redusere støy fra E18.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Alle privatvisnger gratis kr. 3 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra ABBL kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ABBL ca. kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 118 993,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 21. august 2026

Ansvarlig megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Høvikkollen 10A

Nabolaget Høvik - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl... 144 elever, 11 klasser	10 min 0.9 km
Høvik Verk skole (1-7 kl.) 336 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	4 min 2.2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	12 min 1.1 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	5 min 2.4 km
Nadderud videregående skole 460 elever	6 min 2.6 km

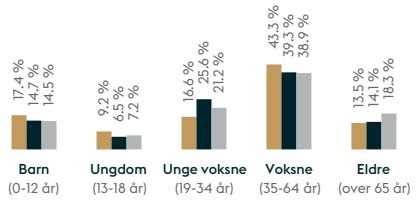
Offentlig transport

Høvik stasjon Totalt 5 ulike linjer	3 min 0.2 km
Høvik stasjon Linje L1	8 min 0.6 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	4 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 12.2 km
Oslo Gardermoen	48 min

Barnehager

Høvik barnehage (0-5 år) 120 barn	8 min 0.7 km
Stabekk barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.8 km
Barnas Hus (1-5 år) 33 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høvik	1 430	570
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Høvik friområde - O.H. Bangsve...	7 min
Høvik skole	8 min
Fit4 Høvik	10 min
EVO Stabekk	17 min

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Eiendom

Adresse	**Høvikkollen 10A, 1363 Høvik**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Bærum**
Gnr / Bnr	**11 / 555**

Sak

Hjemmelshaver	**Ida Stensdal Skarholm og Lars Stensdal Skarholm**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**17.08.2026**
Rapportdato	**19.08.2026**
Rapportnr.	**1B6B5423**

Takstmann
Are Viggen
Byggmester & takstmann
Kirkeveien 128
1344 Haslum
047 97 67 80 73
aviggen@online.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**4**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**5**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**20**
5.	Avslutning	**21**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.
Det anbefales at registrerte avvik følges opp for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risikoen for fremtidige skader.

Anbefalte videre undersøkelser

Undersøke med selger og eventuelt forrige eier, vedrørende dokumentasjon / erklæringer på utførte oppussinger.

Dokumentasjonsmangler

Det er ikke fremvist dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av bad, herunder oppbygning av vanntett sjikt.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Ida Stensdal Skarholm og Lars Stensdal Skarholm**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**17.08.2026**
Rapportdato	**19.08.2026**
Rapportnummer	**1B6B5423**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Høvikkollen 10A, 1363 Høvik**
Kommune	**Bærum**
Gnr / Bnr	**11 / 555**
Fnr	**—**
Snr	**3**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Selveier**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	**11600 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske varmekabler

Øvrige rom radiatorer, fra sentral anlegg.

Overordnet byggemetode

Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasje skiller i betong og teglstein.
Yttervegger kled med teglstein.
Sal tak m/loft.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

Sameie Høvikkollen 10A. Byggeår 1962.
3 roms leilighet i 2 etasje,
1 balkonger.
Bod i kjeller og bod loft.
Parkering på sameies tomt. Det må søkes sameie om fast plass og eventuelt med lader.

Sentralt beliggende på Høvik, med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom radiatorer tilkoblet sentral anlegg.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

Ventilasjon, fjernet / avstengt avtrekk bad, må åpne vindu.
kjøkken ventilator med kullfilter.
Øvrige rom vindus ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer, samt røykvarslere.

Forutsetninger:
Boligen er besiktiget i dagslys og under de værforhold som forelå på befaringsdagen.
Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, snø, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengelighet og inspeksjons mulighet på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
2 etasje	69 m²	—	—	69 m²	
Bod loft	—	3 m²	—	3 m²	
Bod kjeller	—	3 m²	—	3 m²	
Sum hovedbygning	**69 m²**	**6 m²**	**0 m²**	**75 m²**	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal	**7 m² (oppmålt) – Balkong**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Leilighet oppmålt med laser og iht. NS3940.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
Bod kjeller 3,0 m2 og bod loft 3,0 m2, (gulvareal 6,0m2 skråtak)
Parkering på sameies tomt, det må søkes sameie om fast plass og eventuelt med lader.

Gulv, fliser bad, øvrige rom laminat.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, alle rom malte flater.

Oppvarming:
Varmekabel bad, øvrige rom radiatorer.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Bad oppusset ca. 2013 av forrige eier.
Fliser dusj hjørne / malte vegger og malt tak / himling.
Det ble registret fuktskader på innredning / servant skap.

Vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Fjernet / avstengt avtrekk bad, må åpne vindu.

Bad – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det mangler 2 små fliser i dusj sone.
Overgang mellom fliser og vegg montert toalett, ikke håndverksmessig utført.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Ventiler fjernet, kan ikke åpnes. Vindu benyttes som lufting.

ÅRSAK

Det mangler 2 små fliser i dusj sone.
Overgang mellom fliser og vegg montert toalett, ikke håndverksmessig utført.

RISIKO

Manglende fliser og ikke håndverksmessig utførelse ved overgang skaper sårbare punkter som kan øke risikoen for fukt inntrengning i vegg konstruksjonen over tid, særlig i våtsone.

KONSEKVENS

Dette kan gi økt fare for fuktskader bak flisene, redusert tetthet og behov for utbedring dersom det utvikler seg skader i underliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å utbedre de manglende flisene og sikre fagmessig tett utførelse ved overgangen ved vegg montert toalett innen rimelig tid for å opprettholde fukt sikkerheten.

Naturlig ventilasjon med ventil, via kanal til tak, må gjenopprettes.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder





Bad – Overflater – vegger og himling – bilder (forts.)



Seksjonsnotat – Overflater – gulv
Bad oppusset ca. 2013 av forrige eier.
Fliser gulv.

Vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Fjernet / avstengt avtrekk bad, må åpne vindu.

Bad – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under flere gulv fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Det er påvist svak høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, 10 mm under referanse nivå på 25 mm.

ÅRSAK

TG2 grunnet bom under flere gulv fliser (lim løsner)
TG2 grunnet svakt fall fra terskel til topp sluk i dusj sone.

RISIKO

Løse fliser og svakt fall kan bidra til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for vanninntrengning gjennom fuger og skjøter, og kan gi skadeutvikling i overflate og flislim.

KONSEKVENS

Dette kan føre til redusert funksjon og misfarging eller skade på fliser og fuger, samt potensielt fuktproblem hvis membranen er utett eller blir skadet over tid.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet bør følges opp med nødvendig kontroll av fukt og membran, og det anbefales utbedring ved å sikre bedre liming av fliser og å etablere tilstrekkelig fall mot sluk innen rimelig tid.

Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Hovedsluk stål 1962 og hjelpesluk plast 2013. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, grunnet mur vegger.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Membranen er fra 2013, oppusset av forrige eier.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, grunnet mur vegger.
Det er fukt kontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

ÅRSAK

Manglende dokumentasjon på oppussing av bad 2013.

RISIKO

Manglende dokumentasjon på oppussing av bad fra 2013 gir usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført etter gjeldende våtroms- norm og om nødvendige membran løsninger og tette detaljer er tilfredsstillende. Dette kan over tid øke risikoen for skjulte fukt- eller lekkasje skader bak overflater dersom løsninger ikke er optimale.

KONSEKVENS

Forholdet innebærer at økt usikkerhet rundt utførelsen og levetiden til våtrommet, med potensielt behov for nærmere undersøkelser eller uforutsette utbedringer ved framtidig bruk eller vedlikehold.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon hvis mulig, samt å være ekstra oppmerksom på tegn til fuktskader. Nærmere kontroll eller undersøkelse bør vurderes ved vedlikehold, eller dersom det oppdages symptomer på unormale forhold innen rimelig tid.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder





Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
Innvendige vann og avløpsrør i baderom er fra 2013 og 1962.
Tilstanden bør kontrolleres av rørlegger.

Seksjonsnotat – Ventilasjon
Fjernet / avstengt avtrekk fra bad, må benytte åpnet vindu.
Til luft via spalte under dørblad.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning
Det ble registret fuktskader på innredning / servant skap.

Bad – Sanitærutstyr og innredning



Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone
Leiligheten har ikke rør anlegg mot yttervegg.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, grunnet murvegger.
Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom
Dokumentasjon ikke fremvist eller fremlagt.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken
Kjøkken innredning fra 2013, oppusset av forrige eier.
Innredning med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vanninstallasjonen er fra 2013 / 1962.
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabo konstruksjoner.
Det er påvist skade og farge nyanser på benkeplate.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å montert automatisk vannstopper for kaldt- og varmtvann i benkeskap, samt komfyr vakt.
Dokumentasjon ikke fremvist / fremlagt.

Kjøkken – bilder



9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Seksjonsnotater

Øvrige rom fremstår oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe
misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet målt med laser til 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Gulv, fliser bad, øvrige rom laminat, med stedvis knirk.
Vegg, fliser dusj sone bad, øvrige rom malte flater.
Tak, alle rom malte flater.

ANBEFALT TILTAK

Laminat er noe slitt alle rom.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Ingen registreringer.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

13. Krypkjeller

Ingen registreringer.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Fjernet / avstengt avtrekk ventil bad, må åpne vindu.
Tilluft via spalte under dørblad.
Kjøkken ventilator med kullfilter.
Øvrige rom med vindus ventiler.

1. Registrering

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1962
Det var sist inspisert i ukjent.
Det var rengjort i ukjent.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

ÅRSAK

TG2 grunnet avstengt / fjernet ventilasjons ventil bad, antagelig ved oppussing 2013.

RISIKO

Fjerning av ventilasjons ventil på bad gir risiko for redusert luft utskifting, økt fuktighet og mangelfull ventilasjon.

KONSEKVENS

Dette kan føre til forringet inneklima, høyere risiko for mugg og fuktskader på bygningsdeler samt behov for fremtidig utbedring.

ANBEFALT TILTAK

Manglende ventilasjons ventil må reetableres, og ventilasjonen på badet må kontrolleres for å sikre tilstrekkelig avtrekk innen rimelig tid. Montering av ny ventil, naturlig avtrekk til lufte kanal, iht. sameies retningslinjer.

1. Registrering – bilder



DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Utvendig anlegg fra 1962.
Innvendige stigeledninger fra 1962.
Røranlegg i leilighet fra 2013 / 1962.
Bad, med vegg montert toalett, servant og dusj hjørne.
Felles bereder i kjeller, alder ukjent.
Dokumentasjon ikke fremvist / fremlagt.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013 / 1962.
Hoved stoppekranen er lokalisert og funksjons testet.
Materiale, sammenkoblings punkter, kondens isolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblings punkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløps kapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterner.

ANBEFALT TILTAK

Tiltak, VVS anlegget må kontrolleres og vedlikeholdes av rørlegger.

18. Yttervegg

Ingen registreringer.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer med 3 lags isolerglass i trekarm fra 2024, soverom og bad.
Vinduer og skyve balkongdør med 2 lags isolerglass i trekarm og beslag, fra 1987.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra ukjent alder.

1. Registrering TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

TG2 grunnet alder og slitasje, vinduer / dør fra 1987 bør på sikt skiftes for å bedre isolering og vindtetting.
Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

ÅRSAK

Alder / slitasje.

RISIKO

Ved synlig slitasje og økende alder på vinduene, øker risikoen for redusert funksjon, punktering av isolerglass og dårligere varmeisolasjon over tid. Dette kan også medføre økt risiko for trekk, kondens eller utettheter.

KONSEKVENS

Slitasje kan føre til dårligere inneklima, redusert komfort og etter hvert behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av vinduene. Energiforbruket kan også øke hvis varmeisolasjonen svekkes.

ANBEFALT TILTAK

Videre utvikling bør følges opp med jevnlig kontroll av tilstanden og nødvendig vedlikehold, og utskifting bør vurderes dersom funksjon eller komfort blir merkbart redusert innen rimelig tid.

20. Yttertak

Ingen registreringer.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Balkong

Balkong 2 etasje, 7,0 m2, sør / øst vendt, betong dekke m/tre platting.
Rekkverk i stål og glass, høyde 0,9 meter.
Dagens krav er til høyde rekkverk 2 etasje er 1,0 meter, utbedring må sjekkes med sameie.

Balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, balkongen vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt.
Dagens krav er til høyde rekkverk 2 etasje er 1,0 meter.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Ingen registreringer.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Ingen registreringer.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden, ukjent.
Det elektriske anlegget ble installert / oppgradert i 2013 / 1962.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter / elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Framlagt dokumentasjon

El skap i trappe gang, med 8 kurser og digitalmåler.
Dokumentasjon ikke fremvist / fremlagt.

Avvik

Ingen avvik registrert.

Anbefalt tiltak

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Bilder



29. Branntekniske forhold

Ingen observasjoner registrert.

30. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

31. Innvendige trapper

Ingen observasjoner registrert.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ingen observasjoner registrert.

33. Radon

Ingen observasjoner registrert.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 5

1. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
Avvik: Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det mangler 2 små fliser i dusj sone.
Overgang mellom fliser og vegg montert toalett, ikke håndverksmessig utført.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Ventiler fjernet, kan ikke åpnes. Vindu benyttes som lufting.
Konsekvens: Dette kan gi økt fare for fuktskader bak flisene, redusert tetthet og behov for utbedring dersom det utvikler seg skader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre de manglende flisene og sikre fagmessig tett utførelse ved overgangen ved vegg montert toalett innen rimelig tid for å opprettholde fukt sikkerheten.

Naturlig ventilasjon med ventil, via kanal til tak, må gjenopprettes.

2. Ventilasjon generelt
Avvik: Ventilasjonsanlegget var nytt i 1962
Det var sist inspisert i ukjent.
Det var rengjort i ukjent.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.
Konsekvens: Dette kan føre til forringet inneklima, høyere risiko for mugg og fuktskader på bygningsdeler samt behov for fremtidig utbedring.
Anbefalt tiltak: Manglende ventilasjons ventil må reetableres, og ventilasjonen på badet må kontrolleres for å sikre tilstrekkelig avtrekk innen rimelig tid. Montering av ny ventil, naturlig avtrekk til lufte kanal, iht. sameies retningslinjer.

3. Vinduer og ytterdører
Avvik: TG2 grunnet alder og slitasje, vinduer / dør fra 1987 bør på sikt skiftes for å bedre isolering og vindtetting.
Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Konsekvens: Slitasje kan føre til dårligere inneklima, redusert komfort og etter hvert behov for hyppigere vedlikehold eller
utskifting av vinduene. Energiforbruket kan også øke hvis varmeisolasjonen svekkes.
Anbefalt tiltak: Videre utvikling bør følges opp med jevnlig kontroll av tilstanden og nødvendig vedlikehold, og utskifting bør
vurderes dersom funksjon eller komfort blir merkbart redusert innen rimelig tid.

4. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv

Avvik: Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under flere gulv fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Det er påvist svak høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, 10 mm under referanse nivå på 25 mm.
Konsekvens: Dette kan føre til redusert funksjon og misfarging eller skade på fliser og fuger, samt potensielt fuktproblem hvis membranen er utett eller blir skadet over tid.
Anbefalt tiltak: Forholdet bør følges opp med nødvendig kontroll av fukt og membran, og det anbefales utbedring ved å sikre bedre liming av fliser og å etablere tilstrekkelig fall mot sluk innen rimelig tid.

5. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Membranen er fra 2013, oppusset av forrige eier.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, grunnet mur vegger.
Det er fukt kontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Konsekvens: Forholdet innebærer at økt usikkerhet rundt utførelsen og levetiden til våtrommet, med potensielt behov for nærmere undersøkelser eller uforutsette utbedringer ved framtidig bruk eller vedlikehold.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon hvis mulig, samt å være ekstra oppmerksom på tegn til fuktskader. Nærmere kontroll eller undersøkelse bør vurderes ved vedlikehold, eller dersom det oppdages symptomer på unormale forhold innen rimelig tid.

Signatur og dato

Befaringsdato	**17.08.2026**
Rapportdato	**19.08.2026**
Takstmann	**Are Viggen**
Tittel	**Byggmester & takstmann**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ida Nordli Stensdal	9578-5998-4-3284464	2026-08-21 13:07:22
Lars Hansen Skarholm	9578-5999-4-3301027	2026-08-21 12:19:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. aug. 2026

Oppdragsnummer
45-0119/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høvikkollen 10A, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Ida Stensdal Skarholm, Lars Stensdal Skarholm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441834
Forsikret i: Protector forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett, Høvik rør. Pusset opp ifølge tidligere eier i 2013.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proffwork, ref. salgsoppgave fra tidligere eier

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Con Rehab, veranda, 2022

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt elektrisk oppleggg og automatsikringer

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Felles ladeanlegg, arbeidet gjort Enviro

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spylt i 2025 i regi av sameiet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Felleseiendom, Apati energi AS, Bergvarme, 2026

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: 2 små fliser borte i dusjsone.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, 2021

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Høvik skal bygge ut mye i årene fremover mot 2030. Tomten til Stasjonshagen ligger rett nedenfor balkongen. Leiligheten ligger høyt oppe i terrenget, så Stasjonshagen vil ikke påvirke utsikten i noe/stor grad. Videre er det første løpet av Høviktunnelen planlagt å åpne i løpet av 2027. Tunnelen vil bidra til å redusere støy fra E18.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0119/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lars Hansen Skarholm	**2026-08-21**	**Ida Nordli Stensdal**	**2026-08-21**

Identifikasjon

Lars Hansen Skarholm

Identifikasjon

Ida Nordli Stensdal

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Høvikkollen 10A, 1363 HØVIK**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334794**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6698530**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **555**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **165,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **164,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 316 kWh**



Høvikkollen 10A, 1363 HØVIK

Detaljering

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

Høvikkollen 10A, 1363 HØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Høvikkollen Boligsameie



Ekstraordinært årsmøte | 2026

Ekstraordinært årsmøte i Høvikkollen Boligsameie - Mandag 19.01.2026

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 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 Høvikkollen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært 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

Høvikkollen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Høvikkollen Boligsameie

Tid: Mandag 19.01.2026 kl. 19:00
Sted: Høvik skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Roar Søberg.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Liv Oda Taksgaard.

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: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Oppgradering/installasjon av bergvarme og varmepumpe

Styret har lenge arbeidet med alternative energikilder for erstatning av oljefyr benyttet til sentralvarme (radiatorer) samt reduksjon av strøm benyttet til tappevann. Det er ønskelig å oppgradere til bergvarme med varmepumper til vann som erstatning. Slik oppgradering vil gi store besparelser. Styret har valgt tilbud fra entreprenør på kr. 4.250.000,-. Dette finansieres med et låneopptak på samme sum. Sameiet skal betjene lån for installasjon av varmepumper basert på estimert årlig besparelse i energikostnader, som vil si at felleskostnadene ikke øker som følge av dette.

Forslag til vedtak: Det vedtas oppgradering til bergvarme og varmepumpe.

3. Låneopptak

I forbindelse med oppgradering av energikilder er det nødvendig med låneopptak på kr. 4.250.000.

Forslag til vedtak: Det vedtas låneopptak.

Med vennlig hilsen
Høvikkollen Boligsameie
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Høvikkollen Boligsameie mandag 19.01.2026 kl. 19:00 - Høvik skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Roar Søberg ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 15 seksjonseiere, og 7 fullmaktshavere. Totalt var det 22 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Liv Oda Taksgaard og Atle Simonsen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Per Christian Kofstad ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Oppgradering/installasjon av bergvarme og varmepumpe

Styret har lenge arbeidet med alternative energikilder for erstatning av oljefyr benyttet til sentralvarme (radiatorer) samt reduksjon av strøm benyttet til tappevann. Det er ønskelig å oppgradere til bergvarme med varmepumper til vann som erstatning. Slik oppgradering vil gi store besparelser. Styret har valgt tilbud fra entreprenør på kr. 4.250.000,-. Dette finansieres med et låneopptak på samme sum. Sameiet skal betjene lån for installasjon av varmepumper basert på estimert årlig besparelse i energikostnader, som vil si at felleskostnadene ikke øker som følge av dette.

Styreleder Roar åpnet møte og fortalte om bakgrunnen for oppgraderingen og innhenting av tilbud fra Aparo Energi. Aparo presentererte seg selv og deres firma. De fortalte om leveranse og prosessen. Det vil bli støy i en periode, og hver blokk vil bli uten varmt vann i 1 dag. Dette varsles om på forhånd. Ingen fysiske endringer inne i leilighetene. Atle Simonsen fra ABBL fortalte om sin rolle i prosjektgjennomføringen og oppfølgingen.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å oppgradere til bergvarme og varmepumpe.

3. Låneopptak

I forbindelse med oppgradering av energikilder er det nødvendig med låneopptak på kr. 4.250.000.

Vedtak:

Låneopptak ble enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl. 20:16.

Protokoll ekstraordinært møte for Høvikkollen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roar Søberg (sign.)	20.01.2026
Protokollvitne	Per Christian Kofstad (sign.)	20.01.2026

Høvikkollen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Høvikkollen Boligsameie - Onsdag 22.04.2026

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 Høvikkollen Boligsameie

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

Høvikkollen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Høvikkollen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Høvikkollen Boligsameie

Tid: onsdag 22.04.2026 kl. 16:00
Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode: 14.04.2026 kl. 08:00 - 16.04.2026 kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 20.04.2026 kl. 08:00 - 22.04.2026 kl. 16:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1 seksjonseier må medundertegne protokollen.

Forslag til vedtak: Ruth Olerud ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 90.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Høvikkollen Boligsameie. Høvikkollen Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Høvikkollen Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

Ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roar Søberg
Styremedlem, Thomas Hildrum
Styremedlem, Anne Rigmor Holten
Styremedlem, Lars Lyngstad Sund
Styremedlem, Henrik Eliasson

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Nåværende styreleder Roar Søberg har sagt seg villig til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Roar Søberg velges som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Thomas Hildrum og Lars Lyngstad Sund er på valg.

Henrik Eliasson trekker seg som styremedlem.

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Thomas Hildrum, Per Christian Kofstad og Morten Terjesen velges som styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av valgkomité

Fungerende valgkomité ved Ellen Nesbø, Marit Sætre og Ragnhild Soløy Tjeldflåt gjenvelges som valgkomité.

Forslag til vedtak: Ellen Nesbø, Marit Sætre og Ragnhild Soløy Tjeldflåt gjenvelges som valgkomité.

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

Med vennlig hilsen
Høvikkollen Boligsameie
Styret

Høvikkollen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Roar Søberg, Høvikkollen 10 A
Styremedlem, Thomas Hildrum, Høvikkollen 18 B
Styremedlem, Anne Rigmor Holten, Høvikkollen 1
Styremedlem, Lars Lyngstad Sund, Høvikkollen 1
Styremedlem, Henrik Eliasson, Høvikkollen 10A

Valgkomité:
Marit Sætre
Ellen Nesbø
Ragnhild Soløy Tjeldflåt

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 45 seksjoner. Selskapets navn er Høvikkollen Boligsameie med org.nr.: 989628690 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441834

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring, og evt. forsikring av installerte kjøkken/bad som er dyrere enn standardløsninger.

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret. Vi minner om at parkeringsplass ikke følger seksjonen, men blir tildelt fra styret i sameiet når ny eier flytter inn, hvis det er ledig parkeringsplass. Tildelingen skjer i henhold til gjeldende Vedtekter og Husordensregler.

Det er i perioden godkjent 5 hjemmelsoverdragelser av leiligheter.

Vi minner om at parkeringsplass ikke følger seksjonen, men blir tildelt fra styret i sameiet når ny eier flytter inn, hvis det er ledig parkeringsplass. Tildelingen skjer i henhold til gjeldende Vedtekter og Husordensregler.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Høvikkollen Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 492.008,-.

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.

Styrets arbeid

Det er siden Årsmøtet den 10. april 2025 avholdt 12 styremøter.

Det er gjennomført 2 tradisjonelle dugnader med god oppslutning.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

• Styret engasjerte Energihuset AS for utarbeiding av Energirapport med formål å identifisere og redusere energikostnadene for sameiet med primært fokus på alternative energikilder til oppvarming og tappevann.
• Bergvarme ble valgt som beste langsiktige løsning
• Det ble nedsatt en kompetansegruppe med oppgave å utarbeide anbudsunderlag.
• 5 ulike selskaper ble valgt for tilbud. Utallige befaringer er gjennomført med de valgte bedriftene før tilbud ble oversendt. Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 19 januar 2026 hvor representanter fra ABBL og valgte leverandør Aparo Energi AS var til stede. Anbudsunderlaget med besvarelser ble vist. Finanseringsplan, økonomiske analyser/ besparelser ble gjennomgått. Spørsmål fra sameiere ble besvart. Etter avstemming ble styrets forslag til gjennomføring av prosjektet enstemmig vedtatt.
• Det er beregnet 10 arbeidsuker fra oppstart til ferdigstilling av prosjektet.
• Alle hovedsikringstavler er byttet og sluttfakturert.
• Løpende vedlikehold er utført med reparasjon av calling anlegg i et par oppganger.
• Nytt oppheng for rør i himling i kjeller HK 10.
• Reparasjon av lekkasje fra VV Bereder i HK 18.
• Norgespris bestilt for Høvikkollen Boligsameie både for felles forbruk og El-bil lading.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

• Gjennomføring av Bergvarmeprosjektet med tilhørende bytte av VV beredere i HK 10 og 18.

• Iht. vedtak fra ekstraordinært årsmøte ble det fattet låneopptak på kr 4.250.000,- til dekning av Bergvarmeprosjektet. Budsjettet viser et underskudd ettersom kostnaden med prosjektet er lagt inn, men ikke låneopptaket. Utbetaling av låneopptaket vil bli ført på inntektssiden, og budsjettet vil derfor vise et overskudd.

• Etterisolasjoner hvor nødvendig.

Kommende 5-års periode

• Følge vedlikeholdsplan etter energirapport.
• Impregnere teglstein under vinduer.

Diverse

A. Fellesanlegg

Styret vil minne om at det ikke er lov å koble seg opp med avtrekksvifter på felles ventilasjonsanlegg. Når det gjelder det elektriske fellesanlegget er det ikke lov å foreta noen som helst endringer uten kommunikasjon med, og godkjennelse fra Styret. Det er heller ikke lov til å gjøre noen form for bygningsmessige, kosmetiske eller tekniske inngrep i fellesarealer. Den som uten avtale gjør endringer på eller i fellesarealer, vil bli holdt ansvarlig for tilbake stillelse til opprinnelig stand uten unødig opphold.
Dypfrysere/kjøleskap tilkoblet i boder er kun tillatt dersom elektrisk installasjon er utført av autorisert fagperson og koblet til eget strømanlegg.

B. Fellesvaskeri

Alle som benytter fellesvaskeriet, plikter å registrere seg i skjemaer i vaskerommet. Det gjelder også bruk av tørketrommelen. Det benyttes myntautomat til betaling for bruk av vaskemaskiner og tørkerommet. Det koster 10 kr for 30 minutter. Styret har anledning til å kontrollere om inntekter fra vaskeriet dekker utgifter til strøm og vedlikehold ved hjelp av en strømmåler som registrerer total brukt strøm til alle apparater i vaskeriet.

For enklere oversikt over økonomien i vaskeriet ble det etablert et vipps løsning som skal benyttes for innbetaling når en kjøper mynt for bruk til ulike maskiner. De som ønsker å veksle mynt må kontakte styret via e-post.

Vipps nummer er: #856953.
Ark med QR-kode er plassert inne i vaskeriet.

C. Felles ladeinfrastruktur

Vårt ladeanlegg driftes nå av Aneo Mobility etter deres oppkjøp av Movel.

Annet
Styret minner om at det ikke tillattes å legge fliser på balkonggulv etter rehabilitering, og at alle typer skader som blir observert i etterkant på balkonger må meldes inn til styret.

Styret i Høvikkollen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Høvikkollen Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 873 517	2 873 207	2 877 000	2 877 000
Annen driftsinntekt	2	115 981	133 105	139 100	119 100
Sum inntekter		2 989 498	3 006 312	3 016 100	2 996 100
Kostnader					
Lønnskostnad	3	102 690	96 985	103 000	102 690
Kostnad lokaler	4	1 242 742	1 243 520	1 395 000	1 030 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	7 826	3 817	4 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	6	164 339	72 128	145 000	177 000
Periodisk vedlikehold	7	64 398	418 670	100 000	0
Påkostning, rehabilitering, investering	8	0	0	0	4 250 000
Annen driftskostnad	9	792 301	524 520	833 903	791 500
Sum kostnader		2 374 296	2 359 639	2 580 903	6 360 190
Resultat før finansielle poster		615 201	646 673	435 197	-3 364 090
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	40 069	2 054	10 000	3 000
Finanskostnad	11	163 262	174 594	170 420	423 119
Sum finansielle poster		-123 193	-172 540	-160 420	-420 119
Årsresultat		492 008	474 133	274 777	-3 784 209

Balanse Høvikkollen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		5 118	-281
Andre fordringer	12	58 363	145 425
Sum fordringer		63 481	145 144
Bankinnskudd, kasse o.l	13	2 240 036	1 731 032
Sum omløpsmidler		2 303 517	1 876 176
Sum eiendeler		2 303 817	1 876 476

Balanse Høvikkollen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-335 767	-827 775
Sum egenkapital		-335 767	-827 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	2 461 234	2 606 222
Sum langsiktig gjeld		2 461 234	2 606 222
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 665	58 079
Forskudd innbetalinger		55 040	38 100
Annen kortsiktig gjeld	17	1 645	1 851
Sum kortsiktig gjeld		178 350	98 030
Sum gjeld		2 639 584	2 704 252
Sum egenkapital og gjeld		2 303 817	1 876 476

Høvikkollen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Roar Søberg Styreleder	Henrik Eliasson Styremedlem	Lars Lyngstad Sund Styremedlem
Thomas Hildrum Styremedlem	Anne Rigmor Holten 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. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede 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 påkostningstiltakene 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 felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 562 307	2 557 247	2 565 323	2 573 034
Avdrag ordinære lån	141 036	133 188	141 257	157 104
Renter ordinære lån	170 174	182 772	170 420	146 862
Sum	**2 873 517**	**2 873 207**	**2 877 000**	**2 877 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Motorvarmerstrøm	1 600	1 600	1 600	1 600
Leieinntekter mobilantenne	103 393	101 210	105 000	105 000
Strøm el-bil	0	18 073	20 000	0
Vaskeriinntekter	3 488	7 722	8 000	5 000
Utleie bod	7 500	4 500	4 500	7 500
Sum	**115 981**	**133 105**	**139 100**	**119 100**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	90 000	85 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	11 985	13 000	12 690
Sum	**102 690**	**96 985**	**103 000**	**102 690**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	495 981	445 238	512 000	530 000
Lys, varme, energi	606 659	675 775	750 000	350 000
Renhold	67 017	63 920	68 000	70 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	13 856	9 978	10 000	15 000
Sommer- og vinterkostnader	59 229	48 609	55 000	65 000
Sum	**1 242 742**	**1 243 520**	**1 395 000**	**1 030 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	7 826	3 817	4 000	9 000
Sum	**7 826**	**3 817**	**4 000**	**9 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	135 086	43 377	100 000	120 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	12 019	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	29 254	15 232	30 000	30 000
Forsikringsskadesaker	0	1 500	0	12 000
Sum	**164 339**	**72 128**	**145 000**	**177 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	64 398	418 670	100 000	0

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	0	0	4 250 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	116 956	112 165	116 000	121 000
Honorar for teknisk rådgivning	43 975	0	20 000	120 000
Honorar konsulenttjenester	161 626	0	192 000	0
Kontorrekvisita	3 998	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	2 403	2 500
Elektronisk kommunikasjon	5 325	1 335	2 000	6 500
Porto og andre forsendelseskostnader	3 261	3 218	6 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	268 394	252 236	293 000	322 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	3 104	4 000	4 000
Gave, blomster	0	0	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	177 261	148 129	178 000	190 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 130	0	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 640	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 204	1 192	10 000	10 000
Sum	**792 301**	**524 520**	**833 903**	**791 500**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	238	406	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	3 000
Renter plasseringskonto	39 832	1 648	0	0
Sum	**40 069**	**2 054**	**10 000**	**3 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	163 262	174 594	170 420	423 119
Sum	**163 262**	**174 594**	**170 420**	**423 119**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	58 363	129 168
Andre kortsiktige fordringer	0	16 257
Sum	**58 363**	**145 425**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	912 276	1 731 032
Sparekonto Boligbanken	1 327 760	0
Sum	**2 240 036**	**1 731 032**

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-827 775	-1 301 908
Fra årets resultat	492 008	474 133
Sum annen egenkapital	-335 767	-827 775
Sum egenkapital	-335 767	-827 775

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	2 461 234	2 606 222
Sum	**2 461 234**	**2 606 222**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Veranda rehablitering
Lånenummer:	**94907063679**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.10 %
Beregnet innfridd:	28.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 606 222
Avdrag i perioden:	144 988
Lånesaldo 31.12:	**2 461 234**
Saldo 5 år frem i tid:	1 570 428

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907063679	1	110 866	110 866
	40	55 433	2 217 320
	4	33 260	133 040

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	1 645	1 851
Sum	**1 645**	**1 851**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 778 147	1 439 265
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	492 008	474 133
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-144 988	-135 251
Årets endring disponible midler	347 020	338 882
Disponible midler UB	2 125 167	1 778 147

Resultat og balanse med noter for Høvikkollen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høvikkollen Boligsameie

Styreleder	Roar Søberg (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Lars Lyngstad Sund (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Henrik Eliasson (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Thomas Hildrum (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Anne Rigmor Holten (sign.)	22.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Høvikkollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: JVDEF-0KHG5-OYLFO-Y7ODO-3X8GT-0YLC0

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JVDEF-0KHG5-OYLFO-Y7ODO-3X8GT-0YLC0

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-24 15:22:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JVDEF-0KHG5-OYLFO-Y7ODO-3X8GT-0YLC0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Høvikkollen Boligsameie onsdag 22.04.2026 kl. 16:00 - Digitalt via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 22

Vedtak:

ABBLs representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble enstemmig valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 22

Vedtak:

ABBLs representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble enstemmig valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 22 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Det ble ikke levert noen fullmakter, totalt 22 stemmeberettigede. Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 21

Vedtak:

Ruth Olerud ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 22

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Årsmeldingen var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 var vedlagt innkallingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 22

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 7
- Antall mot: 0
- Antall for: 15

Vedtak:

Styret får kr 90.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 21

Vedtak:

Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Høvikkollen Boligsameie. Høvikkollen Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Høvikkollen Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

Vedtak:

Ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Styrets budsjett for 2026 var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder skal velges. Nåværende styreleder Roar Søberg har sagt seg villig til gjenvalg for 1 år.

Valg av styreleder for STYRET

- Roar Søberg (Gjenvalg) - 21 stemmer

Vedtak:

Roar Søberg ble valgt som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år.

Valg av styremedlem for STYRET

- Per Christian Kofstad - 21 stemmer
- Morten Terjesen - 19 stemmer
- Thomas Hildrum (Gjenvalg) - 17 stemmer

Vedtak:

Thomas Hildrum, Per Christian Kofstad og Morten Terjesen ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av valgkomité

Fungerende valgkomité ved Ellen Nesbø, Marit Sætre og Ragnhild Soløy Tjeldflåt gjenvelges som valgkomité.

Valg av valgkomite for VALGKOMITE

- Marit Grønhaug Sætre (Gjenvalg) - 14 stemmer
- Ellen Nesbø (Gjenvalg) - 13 stemmer
- Ragnhild Soløy Tjeldflåt - 11 stemmer

Vedtak:

Ellen Nesbø, Marit Sætre og Ragnhild Soløy Tjeldflåt ble gjenvalgt som valgkomité.

Protokoll for Høvikkollen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Liv Oda Taksgaard (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Ruth Olerud (sign.)	24.04.2026

VEDTEKTER FOR HØVIKKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøtet 29.april 2008 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mars 1997 nr. 1 (heretter eierseksjonsloven/ eller forkortet til el). Revidert 29.04.2010, 07.04.2016, 02.06.2020, 26.10.2021 og 03.05.2023

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr 11 bnr 555 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 45 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i skjøtet, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandelen må kun finne sted på de vilkår som er innsatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

§ 2
Organisering av sameiet.

En eierseksjon (også betegnet bruksenhet) er en ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig og boder.

Utover enerett over sin eierseksjon har sameierne dessuten rett til å benytte boligsameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Slik bruksrett har også sameiers eventuelle leietagere.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Det vil si trapper, ganger, loft, bomberom, hobbyrom, trimrom, vaskeri, felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.m.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Biloppstillingsplass følger ikke den enkelte eierseksjon, men tildeles av sameiestyret i samsvar med egne retningslinjer.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjonen.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.
Grensen for korttidsutleie (utleie inntil 30 dager sammenhengende) settes til 60 døgn/år. Jmf Eierseksjonsloven paragraf 24

§ 4
Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøter og styre.

§ 5
Sameiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av eierseksjonene påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende selv setter opp. Vedlikeholdet omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlater sameier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

Styret, eller det styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte eierseksjonene for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markiser m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio-TV-antenner, markiser, parabol m.m.
Seksjonseier har ikke anledning til å legge fliser, eller på annen måte feste eller montere et underlag da dette kan være til skade eller unødvendig slitasje på balkonggulvet. Det er tillatt å legge tre-lemmer, plastgress, teppe o.l. løst på balkonggulvet

§ 7
Boligsameiets plikter.

Boligsameiet skal:

a. Vedlikeholde og forvalte eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
b. Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige beboere.

§ 8
Felleskostnader

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningen, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsmessige omkostninger. Dessuten betaler boligsameiet aller kostnader til drift og vedlikehold av sentralfyranlegg og vaskeri og drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantninger.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver sameier et månedlig kostnadsbidrag. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, normalt i forbindelse med godkjenning av driftsbudsjettet for sameier. Det betales likt kostnadsbidrag for hver av de 42 like store eierseksjonene, og 60 % av dette for de 2 mindre eierseksjonene og 120 % for seksjon 2.

§ 9
Utleie

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. Videre fremleie av eierseksjon kan ikke finne sted. Overtredelse av disse bestemmelser gir styret rett til å inndra utleieretten.

§ 10
Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Innkalling
Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært sameiermøte.
Innkallingen skjer skriftlig.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.
Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest 21 dager før sameiermøte

Sameiermøtet
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver eierseksjon har i midlertidig kun én stemme.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det er anledning til å møte ved fullmakt. Fullmakten må gis til en bestemt navngitt person.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall.

Møteledelse. Protokoll (el § 36)
Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede i sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall (el § 33 2.ledd).

Alle vedtak fattes etter simpelt flertall av de avgitte stemmer.
Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om;

1. Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdende i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen for den enkelte sameier.

Og som det følger av eierseksjonsloven § 30, 2.ledd om;

3. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over forvaltning og vedlikehold.
4. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
5. Salg, kjøp, bortleie, eller leie av fasteiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
7. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
8. Samtykke til reseksjonering.
9. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresse og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Ved salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap for foregående år, samt sameiets finansielle stilling.
3. Kommende års driftsbudsjett og fastsettelse av månedlige kostnadsbidrag.
4. Valg av styreleder og styremedlemmer.
5. Fastsettelse av eventuelle honorarer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte.
Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av de sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Habilitetsregler for sameiermøte. (el § 37 4.ledd)
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Valgkomiteen
Valgkomiteen består av tre sameiere og velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Valgkomiteens forslag til nytt styre skal sende med som vedlegg i agendaen for årsmøtet med presentasjon av kandidater.

§ 11
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 eller 4 styremedlemmer. Funksjonstiden til det enkelte styremedlem er 2 år.
Styremedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styrets oppgaver (el § 40)
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styrets beslutningsmyndighet (el § 31)
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall ved sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av medlemmene er tilstedet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. I styreleders fravær, av varaleder og ett styremedlem.

Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av styreleder og de fremmøtte styremedlemmene.

Styret gis prokura.

Habilitetsregler for styret (el § 42)
Verken styreleder eller et styremedlem kan delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne. (el § 43)

§ 12
Pantesikkerhet over sameiet.

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 10.000 kr i hver eierseksjon samt i tilfelle bygnings assuranse-/erstatningssum. Denne panteretten er uten opptrinnsrett. Sameiet v/styreleder forplikter til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetaksten etter forsikringsrådets regler. Styret har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 13
Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på en annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelser gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 anvendes.

§ 14
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge og selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboer etter gjentatte skiftelige oppfordringer ikke retter seg etter gjeldende husordensregler.
Med beboer menes eier eller den som leier en seksjon i sameiet.
Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en sameier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 27. Se vedtektene § 15.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15
Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter loven om tvangsfullbyrdelse kap 13, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 16
Mindretallsvern (el § 32)

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andres bekostning.

§ 17
Tvister
Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler.

§ 18
Vedtektsendringer
Endringer i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, se el § 28 2

Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlig ordensregler for eiendommen. Dette er husordensreglene.

§ 19
Forholdet til lovgivning
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder eierseksjonsloven.

HUSORDENSREGLER FOR HØVIKKOLLEN BOLIGSAMEIE

Husordensreglene er vedtatt med alminnelig flertall i sameiermøtet 29.april 2008 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mar 1997 nr. 1.

Sist endret på ordinært sameiermøte 19. mars 2013, 18. mars 2019 og 02. juni 2020

Alminnelige ordensregler.

Reglene har til hensikt å sikre ro og orden i sameiet.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt, også av leietagere og andre beboere.

Alle sameiere har ansvar for å vedlikeholde fellesarealene.
Private gjenstander skal ikke lagres i eller på sameiets fellesarealer.

Dører til tavlerommene (i kjeller) skal ikke blokkeres, da disse rommene til enhver tid må være tilgjengelig.

Hovedinngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Lys på loft og i kjeller skal være slukket etter bruk. Bruk ikke bart lys i kjellerboder eller loftsboder.

Vern om trær, busker, planter og grøntarealer.

Det er ikke tillat å kaste mat ut av vinduer eller mate fugler og ville dyr, hverken på egen balkong eller på fellesområder. Dette trekker rotter og mus til eiendommen og kjellere. Oppstår skade i form av skadedyr pga fuglemating, vil man bli erstatningsansvarlig. F eks ved å måtte betale ekstern hjelp for å bli kvitt skadedyr, eller bygningsmessige skader.

Fotballsparking og ballslåing er forbudt på sameiets veier og gårdsplass.

Barn skal ikke leke i oppgangene eller alene på loft eller i kjellere.

Ved rehabilitering og annet støyende arbeid, skal styret og beboere i samme blokk informeres minimum en uke i forkant. Slikt arbeid skal i størst mulig grad foregå på dagtid i ukedagene, og begrenses i omfang av tid.

På søndager og helligdager skal det ikke utføres arbeider som sjenerer andre.

Leilighetene skal kun benyttes slik at man ikke sjenerer andre.
Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og kl 06.00. Unødig støy skal ikke forekomme. Hold lydstyrken på radio, TV, stereoanlegg o.l. på et rimelig nivå.

Musikkøvelser er ikke tillat etter kl 21.00 på hverdager, eller på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Sameiere plikter å fjerne is og snø fra egen balkong.

Vannkraner må ikke stå og renne uten oppsyn.

Det må ikke kastes filler eller annet uvedkommende i klosettet.

La ikke vinduene stå åpne hele dagen, eller i lengre tid, i den kalde årstiden.
Alle sameiere har ansvar for at fellesressurser som varmtvann og oljefyr, benyttes på forsvarlig måte.

Sett aldri vinduer åpne uten at stormkrok er på.

Sengeklær eller annet skal ikke luftes ut av vinduer, eller over gelenderet på balkongen.

Trappevinduene skal vanligvis være lukket. Den som åpner vinduer for å lufte, er ansvarlig for oppfølging av å lukke vinduene.

Røyking.
Røyking er ikke tillatt dersom det er til sjenanse for andre. Dette gjelder spesielt under andres vinduer, på balkonger, eller utenfor hoveddører. Vis hensyn og gjør eventuelt en avtale med berørte parter. Sigarettsneiper og snusposer skal ikke kastes på eiendommen.

Renhold.
Trappevask blir utført en gang i uken av eksternt firma utpekt av styret.
Ansvaret for rengjøring av trappeoppganger, vegger og rekkverk ligger hos styret og utføres av renholdsfirma etter instruks fra styret.

Rengjøring av oppgangsvinduer og inngangsdører besørges av sameierne under dugnader.

Alle sameiere er ansvarlig for å rydde og vaske etter seg ved oppussing i leiligheter som gir ekstra belastning i oppgangene.

Sameierne er selv ansvarlig for å feie og gjøre rent etter seg på loft og i kjellere.

Søppel og annet avfall.
Søppel skal sorteres og bringes til søppelcontainere uten mellomlagring i trappeoppgangen. Det finnes dedikerte søppelcontainere for papp/papir, plastemballasje, restavfall og matavfall. Matavfall skal kastes i egne grønne avfallsposer som tildeles av Bærum Kommune. Et lager av disse finnes i det gamle søppelrommet ved oppgang 10A. Gi beskjed til styret hvis vi er i ferd med gå tomme for avfallsposer. Husk at isopor er alltid Restavfall.

Avfall som tyngre pappemballasje og større isopor, skal ikke kastes i containere. Dette vil blokkere for annet papir og papp og må for egen regning levers til kommunale avfallsstasjoner.

Det er ikke tillatt å etterlate avfall utenfor avfallskontainerne.

Gamle søppelrom skal kun benyttes til lagring av redskap som feiekoster og snøskuffer. I tillegg kan sykler og barnevogner plasseres der.

Fellesvaskeri og tørking av tøy.
Fellesvaskeriet med rulle og tørkerom kan kun benyttes innenfor de tider som er kunngjort ved oppslag (inngangsdøren til vaskerom.)

Maskinenes bruksanvisning må følges nøyaktig da skader ellers lett oppstår.

Etter bruk skal vaskeriet være rent og ryddig.

Tørking i friluft er kun tillat på tørkeplassen.

På søndager og helligdager er utetørking ikke tillatt.

Tørking av klær på balkong bør ikke synes utenfra.

Tøy som henges på loft skal være dryppfritt.

Som hovedregel er det ikke tillatt å benytte vaskeriet eller tørkeplassen til tøy som tilhører andre enn sameiets beboere.

Hver leilighet kan kun benytte vaskeriet 1 vaskeperiode pr dag.

Hobbyrom
Hobbyrommet kan benyttes av alle sameiere.
Nøkkel til rommet må hentes hos styret.

Etter bruk skal hobbyrommet være rent og ryddig.

Trimrom
Trimrommet kan kun benyttes av sameiere. Trimrommet har 18 års grense, og hver enkelt sameier er ansvarlig for at rommet benyttes etter gjeldende regelverk. Etter bruk skal treningsrommet være rent og ryddig. Egne apparater skal ikke benyttes/oppbevares i trimrommet.

Parkering
Sameierne skal benytte tildelt, reservert plass. Den enkelt må påse at besøkende benytter gjesteplass (langs muren eller på veiskulder nedenfor de merkede plassene). *Det skal ikke parkeres nedenfor lyktestolpen ved inngang til Høvikkollen nr 1.*

Avskiltede biler skal ikke stå lagret på sameiets områder.
Dersom styret har gitt skriftlig advarsel om regelbruddet kan bilen taues bort på eiers regning.

I medhold av vedtektene tildeles parkeringsplassene av Styret.
Sameiere som selv bebor leiligheten har prioritet på parkeringsplassene.
Parkeringsplass tildeles etter eiertid/ansiennitet, og konkret plass anvises av Styret utfra hva som er hensiktsmessig.
Ansienniteten kan kun gjøres gjeldende for én parkeringsplass per eierseksjon.

Dersom det er knapphet på parkeringsplasser, kan en ny sameier risikere å ikke få tildelt parkeringsplass.

Hvis det er ledig plass, kan leietagere bli tildelt midlertidig parkeringsplass.

Parkeringsplasser som ikke er benyttet av sameiere som selv bor i leiligheten, blir fordelt basert på en liste basert på leietakerens ansiennitet.

Etter pålegg fra brannvesenet er parkering nær bygningene ikke tillatt. Kun stans i forbindelse med av- og pålessing er tillatt.

Det må kjøres i beskjeden hastighet i oppkjørsel på sameiets område for øvrig. Bilfører må ikke la motoren ruse eller gå på tomgang nær bygningene.

Hundehold.
Lufting av hunder skal foregå utenfor sameiets område. Bruk pose. Ferdig luftede hunder kan leke på felles gressplen under oppsyn.

Bruk av fyrverkeri på nyttårsaften
Fyrverkeri skal kun fyres opp på anvist plass. Styret vil gi beskjed før Nyttårsaftener om passende plass. Alle plikter å ta hensyn til andre beboere og deres eiendeler. Det er uansett ikke lov til å sende opp raketter fra parkeringsplasser eller inne i gårdsrommet. Rakettoppskyting skal begrenses i omfang. Gammel sedvanerett sier at det er tillatt for privatpersoner å sende opp fyrverkeri på nyttårsaften fra kl. 18.00 31. desember til og med kl. 02.00 1. januar. Styret anmoder allikevel alle om å begrense dette til kl 00:00 av hensyn til alle dyr i området og i Sameiet. Vi har kun 2 steder passende for rakettoppskyting; Ved flaggstangen på plenen, eller på kanten av skråningen mellom blokkene nr 18 og 20.

Brannvern
Alle seksjoner skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det er et pålegg fra brannvesenet at brannbil, sykebil osv. til enhver tid skal komme uhindret frem til husene. Derfor er parkering foran blokkene forbudt, kun av- og pålessing.

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 2014012
Saksnummer: 25/882
Dokument: 7736064

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E18 LYSAKER – RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSE FORNEBU - GJØNNES PLANID 2014012

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Hensikt

Planen skal legge til rette for ny E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny atkomstveg til Fornebu (Vestre lenke), veg i tunnel fra Strand til Gjønnes (Bærumsdiagonalen) samt tilhørende veg for kollektivtransport, hovedsykkelveg og tilpasning av lokalvegsystemet og gang-/sykkelveger. Planen legger spesielt vekt på trafikksikkerhet, framkommelighet for sykkel og kollektivtrafikk/buss. I tillegg legger den vekt på reduksjon av støy- og luftforurensning i E18-korridoren, samt tilrettelegging for knutepunktutvikling.

Planen legger også opp til redusering av arealinngrepet i Tjernsmyr, ved å legge til rette for bedre stedstilpassende løsninger for Prof. Kohts vei, bussvegen og hovedsykkelvegen samt øke tilgjengeligheten i området. Nordre deler av Tjernsmyrtunnelen får en økt reguleringsbredde som gir mulighet for å tilpasse seg grunnforhold og grensesnittet mot pågående planarbeid for Lysaker kollektivknutepunkt. Planen legger også til rette for en mer hensiktsmessig plassering av teknisk bygg på Stabekklokket.

Hensikten med planendringen på Strand er å legge til rette for endret vegsystem på Strand uten egen bussveg.

E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny adkomstvei til Fornebu (Vestre lenke), vei i tunnel fra Strand til Gjønnes (Bærumsdiagonalen) skal bygges i sammenheng og som et samlet anlegg.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Omfang:
Reguleringsplanen gjelder for følgende vertikalnivåer:
- Under grunnen (nivå 1)
- På terreng (nivå 2)
- Over terreng (nivå 3)

§ 2.2 Byggegrenser:

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Byggegrenser i områder for bebyggelse og anlegg er vist i plankart og angitt i §3 for hvert enkelt område.

§ 2.3 Krav om byggesøknad for samferdselsanlegg og vegformål:
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er detaljert avklart i vedlegg (Illustrasjonsplanhefte) til planen, er fritatt fra krav om byggesøknad.

Tiltak som ikke er fritatt fra krav om byggesøknad er angitt i plankartet med Bestemmelsesområder #1-4 (jf. § 9.1).

Endelig plassering av støyskjermer og støttemurer innenfor SVT- Annen veggrunn – teknisk og SVGAnnen veggrunn – grøntareal, kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan.

Mindre justeringer av formålsgrense mellom SKV- Veggrunn og SVG- Annen veggrunn, kan bestemmes i forbindelse med byggeplan uten at det utløser krav om byggesøknad.

Som vedlegg til byggesøknad for tiltak som ikke er detaljert avklart i reguleringsplanen, skal det der det er relevant foreligge:

1. Landskapsplan (O-tegning) jf.§ 2.7.
2. Plan for ytre miljø (YM-plan), jf.§ 2.12.
3. Plan for anleggsfasen, jf.§ 2.13.
4. Visualisering av tiltaket (perspektiver, fotomontasjer e.l.)

§ 2.4 Forhold til gjeldende reguleringer:
For områder som berøres av restriksjoner og sikringskrav for tunneler (H190_1 og H190_2), samt bestemmelsesområde for rigg- og anleggsformål (#5-7), og som ikke reguleres med arealformål på nivå 2, er det gjeldende arealplan som fortsatt gjelder (Reguleringsplan, Kommunedelplan og Kommuneplan).

§ 2.5 Vannhåndtering:
Overvann fra lokalveg ledes diffust til lokal resipient via gresskledte grøfter. Overvann bør tas hånd om innenfor regulert veggrunn. Det bør velges blågrønne overvannsløsninger, men der dette ikke er mulig kan nedgravde rense- og fordrøyningsmagasin benyttes. Vaskevann fra tunneler skal renses i samsvar med vedtak fra Bærum kommune eller Fylkesmannen før utslipp til offentlig ledningsnett eller til resipient.

§ 2.6 Estetikk og landskap:
2.6.1 Ny bebyggelse:
Ny bolig- og næringsbebyggelse skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses terreng og bygde omgivelser.

2.6.2 Landskap:
Prinsippene i FVL-101 Formingsveileder dok 3182 997 skal legges til grunn ved utforming av tiltaket og ved istandsetting av berørt terreng.
Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement.

Der arealer på underjordisk konstruksjon beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

- Gress: vekstjordlag 0,15 m
- Busker: vekstjordlag 0,5 m
- Trær: vekstjordlag 0,8 m

2.6.3 Veianlegg, tekniske bygg og konstruksjoner:
Prinsippene i FVL-101 Formingsveileder dok 3182 997 skal legges til grunn ved utforming av tiltaket. Tunnelportal, bruer og teknisk bygg utformes slik det fremgår av vedlegg til planen (illustrasjonsplanhefte).

Tunnelportaler
Tunnelportaler gis en enkel, jevn og dempet utforming. Portalene skal integreres i tilliggende konstruksjoner på en helhetlig, arealeffektiv og harmonisk måte.

Luftetårn
Luftetårn gis en luftig og transparent karakter og plasseres slik det er vist i vedlegg (illustrasjonsplanhefte) til planen.

Bruer
Bruer gis en enkel, stram og dempet utforming som er tilpasset terreng og bygde omgivelser, med de unntak som følger av § 9.1.

Tekniske bygg
Tekniske bygg gis en dempet utforming, og der det er mulig legges inn i skrånende terreng og overfylles med masser. Bygningene skal ha minst én fasade. Fasaden skal gis en utførelse av høy kvalitet. Atkomst til tekniske rom skal sikres.

Underganger
Underganger integreres i konstruksjoner og terreng på en helhetlig og harmonisk måte. Utforming skal sikre naturlig lys inn i undergang.

§ 2.7 Landskapsplan (O-tegning):
Som grunnlag for istandsetting av anleggsområdene og opparbeidelse av terreng langs vegarealene skal det utarbeides Landskapsplan (O-tegning) iht. Statens vegvesens gjeldende standarder.

§ 2.8 Sykkelparkering:
Det skal etableres sykkelparkering i tilknytning til holdeplasser. Krav til minimum antall parkeringsplasser for sykkel er angitt i §§ 5.1.2 og 5.1.13.

§ 2.9 Støyreduserende tiltak:
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, tabell 3, skal gjøres gjeldende for behandling av støy på utendørs oppholdsarealer. Der støy på utendørs oppholdsareal overskrider grenseverdien, skal lokale tiltak utredes. Der det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille grenseverdiene, tillates avvik fra disse både for gul og rød støysone. For boliger med støynivå høyere eller lik L_{den} 55
dB ved fasade, skal tiltak mht. innendørs støynivå utredes.

Dersom detaljerte støyberegninger viser at grenseverdiene kan tilfredsstilles uten støyskjermer vist i plankart, vil det ikke være krav om at disse skal oppføres.

§ 2.10 Krav til ny bebyggelse vedrørende støy:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra veg, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176. Grenseverdiene i retningslinjen T-1442, tabell 3, gjøres gjeldende for utendørs oppholdsarealer.

§ 2.11 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning:
For innmeldte vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av veg, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

§ 2.12 Plan for Ytre miljø (YM-plan):
Tiltak beskrevet i plan for ytre miljø (YM-plan dok.nr. 31 98 114) skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av veganlegget. YM-planen skal foreligge før oppstart av anleggsarbeidet og oppdateres ved behov. Før igangsetting skal det utarbeides miljørisikovurdering som skal danne grunnlag for tiltak og overvåkning som del av utslippssøknaden. Utslippssøknad med miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsprogram sendes Fylkesmannen for vurdering etter Forurensningsloven.

§2.12 b) Svartlistearter skal ikke spres som følge av veianlegget.

§ 2.13 Plan for anleggsfasen:
Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Planen forelegges Bærum kommune. Planen skal redegjøre for (jf. § 9.2):
- Utbyggingsfaser/etapper og gjennomføring.
- Midlertidig omlegging av teknisk infrastruktur, inklusiv busstraseer og gang-/ sykkelveier
- Massedeponering
- Luftoverført støy i anleggsfasen
- Støv i anleggsfasen
- Rystelser i anleggsfasen
- Utslipp til grunn og vann
- Anleggstrafikk
- Forhold til eksisterende bebyggelse og anlegg
- Forhold til bevaringsverdig vegetasjon

§ 2.14 Riving av bevaringsverdig bebyggelse:
Bebyggelse som er klassifisert som bevaringsverdig og som må rives av hensyn til gjennomføring av tiltaket, skal dokumenteres.
Som vedlegg til søknad om tillatelse til rivning skal det foreligge:
- Dokumentasjon av bygget med bilder, beskrivelse og ev. skisser
- Kulturvernfaglig vurdering om flytting av bebyggelsen eller videresalg av større bygningsdeler som kan gjenbrukes er hensiktsmessig.

Dokumentasjonen og vurderingene skal forelegges lokal kulturvernmyndighet før tillatelse til rivning gis. Dette gjelder følgende eiendommer og bygninger:

Tabell 1 Bebyggelse med vernestatus som må rives.

Gårds-/bruksnummer	Adresse	Vernestatus
Lysaker – Stabekk		
40/11	Solliveien 55	SEFRAK
40/63	Solliveien 48	SEFRAK
Stabekk-Strand		
41/178	Oksenøyveien 22, hangar	SEFRAK
Strand-Høvik		
14/130	Kveldsrosvingen 4	Vernet etter PBL
14/131	Kveldsrosvingen 1	SEFRAK
14/103	Holtet 14	SEFRAK
14/87	Drammensveien 410	SEFRAK
14/163	Kveldsro terrasse 12	SEFRAK
14/143	Markalléen 98	SEFRAK
14/289	Markalléen 86	Kommunalt listeført
Ramstadsletta		
10/68	Henry Lehres vei 5	SEFRAK
10/78	Henry Lehres vei 23	SEFRAK
10/77	Henry Lehres vei 33	Kommunalt listeført
10/93	Henry Lehres vei 37	Kommunalt listeført
10/100	Henry Lehres vei 50	Kommunalt listeført
10/82	Solvikveien 7	Kommunalt listeført
11/11	Kirkeveien 1	SEFRAK

§ 2.15 Planoptimalisering Strand – Høvik

Planen skal optimaliseres på strekningen Strand – Høvik for å få til bedre stedstilpasning av løsningene knyttet til lokalveg/bussveg/sykkelveg som kan bygge ned barrierevirkninger, sikre bedre vilkår for fotgjengere og utnytte potensiale for
byutvikling, samtidig som buss og sykkel sikres god fremkommelighet gjennom området.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 3 **Nivå 2 (på terreng) reguleres til følgende formål:**

§ 3.1 BFS og BFS1-8 – Frittliggende boligbebyggelse:
For feltene skal grad av utnytting ikke overskride BYA=20%. Det skal avsettes plass for garasje og biloppstillingsplass i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Bebyggelse som inngår i planen og som er markert med omriss på plankartet, tillates gjenoppførtført innenfor omrisset. Dette gjelder selv om bygningens plassering er nærmere enn angitt byggegrense mot veg og utnytting overskrider BYA=20%.

BFS6: Det tillates for hver eiendom oppført garasje på inntil 36m2 BYA i 1 etasje.
BFS7: Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 meter og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng langs fasadene. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
BFS8: Ny bebyggelse skal ha mønehøyde som ikke overstiger 7 meter. Bebyggelse skal ha saltak. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.

Plassering av byggegrenser for enkelte felt:
BFS1 (Sandviksveien/Høvik vest) har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg, Sandviksveien
BFS2 (Høvik øst) har byggegrense 12,5 meter fra midt SHS- Hovednett for sykkel
BFS5 (Markalleen) har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport eller SKV – Kjøreveg.
BFS6 (Strand) har byggegrense 12,5 meter fra midt SHS- Hovednett for sykkel.
BFS88 (Lysaker) har byggegrense 10,0 meter fra midt SGS – Gang- og sykkelveg, Vollsveien

§ 3.2 B – Boligbebyggelse (Høvik):
Innenfor området kan det gjennomføres permanente terrengendringer i henhold til høyder fastsatt i Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.6). Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering.
B har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport.

§ 3.3 B3 – Boligbebyggelse (Fornebu):
Utvidelse av område B3 i reguleringsplan planID 2012002. For området skal tilsvarende bestemmelser gjelde. Byggegrense mot vest skal være 8,0 meter fra formålsgrensen.

§ 3.4b) BIA Idrettsanlegg (Tjernsmyr):
Innenfor området skal det innpasses en ballbane 30 x 50 meter inkl. sikkerhetssone.

§ 3.5 BKB1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kveldsrosvingen/Strand):
Området kan benyttes til bolig kombinert med næringsbebyggelse og tjenesteyting Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering. Innenfor områdene kan det gjennomføres permanente terrengendringer i henhold til høyder fastsatt i Landskapsplan (O-tegning) (jf. §

2.7). BKB1 har byggegrense 15,0 meter fra midt kjørebane SKV – Kjøreveg, E18 rampe nord.

§ 3.6 BKB2 Kontor/industri (Philip Pedersens vei 7)
Innenfor feltet kan det etableres kjøreatkomst til parkeringsanlegg.

§ 3.7 BN1-5 Næringsbebyggelse:
Områdene kan benyttes til næringsbebyggelse og tjenesteyting. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering. BN1 omfatter gnrg./bnr. 10/10 og 10/11, Sandviksveien 73-75
BN2 omfatter gnrg./bnr. 11/11 og 11/1381, Kirkeveien 1 og Ramstadsletta 5: Atkomst til luftetårn i tilgrensende formål STB- Teknisk bygg, skal sikres gjennom området. Byggegrense er plassert i formålsgrensen 15,0 meter fra midt STK-Kjøreveg for kollektivtransport og 12,5 meter fra midt SVK-Kjøreveg, Kirkeveien.
BN3 omfatter gnrg./bnr. 14/421 og 14/517, Eilif Dues vei og Riiser Larsens vei.. BN4 omfatter gnrg./bnr. 41/374 m.fl. Oksenøyveien..
BN5 omfatter gnrg./bnr. 40/11, 40/106 og 40/388, Emanuels vei.

§ 3.8 BE – Energianlegg (Gjønnes)
Omfatter areal for trafoboks/frittstående nettstasjon.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 4 Nivå 1 (under grunnen) reguleres til følgende formål:

§ 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
4.1.1 SV_T- Veg i tunnel:
Bergtunneler for E18 med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde 11 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under vegbanen.

Bergtunnel for Tjernsmyrtunnelen med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde minimum 10 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under vegbanen.

Betongtunneler har et regulert volum med bredde inntil 8 meter utenfor prosjektert konstruksjon i horisontalplanet, inntil 8 meter over tunneltak og 10 meter under prosjektert konstruksjon.

4.1.2 SKF-T – Kombinert - vegtunnel over kryssende jernbanetunnel:
a) Bergtunneler for E18 med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde 11 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under

tunnelvegbanen.
b) Tunnelvolum samt sikringssone for jernbanetunnel, nisjer og bergrom. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Bane NOR.

4.1.3 SVT-T - Annen veggrunn – teknisk: Anlegg for rensing av overvann fra veganlegg.

4.1.4 SGS-T – Gang- og sykkelveg i kulvert Omfatter gang- og sykkelveger i kulvert

4.1.5 SKF-T2 – Kombinert – hovednett for sykkel i tunnel over veg i tunnel. Omfatter hovedsykkelveg i tunnel som ligger over veg i tunnel.

§ 5 NIVÅ 2 (PÅ TERRENG) REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

§ 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):

5.1.1 SPI- Pendler- og innfartsparkering:
Område for innfartsparkeringsanlegg ved Høvik stasjon.

5.1.2 ST- Torg:
Omfatter areal for torg i tilknytning til Høvik stasjon. Torget skal være åpent for allmennheten og skal tilrettelegges som en god møteplass. Torget skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges i utformingen.
Det skal sikres parkeringsplass til minimum 20 sykler på torget.

5.1.3 SKV- Kjøreveg:
Omfatter areal for kjøreveg med kryss og rundkjøringer. SKV2 omfatter areal for kjøreveg til Michelets vei 125 – gnr/bnr. 14/511

5.1.4 SKV 1, 2 og 3- Felles kjøreveg:
Omfatter arealer for kjøreveg som er felles for følgende eiendommer: SKV 1 – Holtet 18 og 20, gnr/bnr 14/954 og 955
SKV 3 - Omfatter arealer for kjøreveg som er felles for følgende eiendommer: Fornebuveien 1 - gnr/bnr. 40/151, Fornebuveien 3 - gnr/bnr. 40/153, Fornebuveien 5 – gnr/bnr. 40/154, Fornebuveien 7 – gnr/bnr. 40/155 og 40/156 og Fornebuveien 11 – gnr/bnr. 41/133

5.1.5 STK- Kjøreveg for nærmere angitt kollektivtransport: Omfatter kjøreareal for buss inklusive lommer ved holdeplasser.

5.1.6 SVT- Annen veggrunn – teknisk:
Omfatter annen veggrunn som under bruer og annet, refuger, infiltrasjonsmagasin, rense- og fordrøyningsmagasin, midtdelere, o.a.

5.1.7 SVG- Annen veggrunn – grøntareal:

Omfatter annen veggrunn med tilsådde og/eller tilplantede arealer. Innenfor arealene kan det kan etableres lommer for drift av veganlegget, samt konstruksjoner som støttemurer, støyskjermer, anlegg for håndtering av overvann, leskur, sykkelparkering og steinsatte flater. SVG1 omfatter areal hvor det tillates parkering. Innenfor SVG2 (Strand) er det tillatt å etablere en nettstasjon. Nettstasjonen skal plasseres minimum 3 meter fra vegkant for kjøreveg eller fortau.

5.1.8 STB- Teknisk bygg:
Omfatter areal for tekniske driftsbygg og ventilasjonstårn med atkomst.

5.1.9 SGS- Gang- og sykkelveg: Omfatter gang- og sykkelveger. For o_SGS_1 er det tillat å kjøre frem til eiendommene gnr/bnr. 14/20 og 14/94.

5.1.10 SHS- Hovednett for sykkel:
Omfatter hovedsykkelveg.
5.1.11 SS - Sykkelveg/ -felt:
Omfatter veggrunn for sykkelvei/-felt.

5.1.12 SF- Fortau:
Omfatter veggrunn for fortau langs kjøreveg og sykkelveg.

5.1.13 SKH_1-5 - Holdeplasser:
Omfatter areal ved busslommer der det skal oppføres leskur eller annet takoverbygg. Det skal sikres parkeringsplass til minimum følgende antall sykler på holdeplassene:
SKH_1 (Ramstadsletta) – 22
SKH_2 (Høvik) – 13 SKH_3 (Strand) – 9
SKH_4 (Oksenøyveien) – Omfatter areal ved busslomme der det skal oppføres leskur eller annet takoverbygg. Det skal sikres minimum 42 parkeringsplasser for sykkel der minimum 60% skal være overdekket.
SKH_5 (Gjønnes) - 13

5.1.14 SAA- Kombinert formål -- Hovednett for sykkel kombinert med Kontor (Lysakerlokket):
Omfatter areal for hovedsykkelveg og sykkelparkering på nivå 2 som er overbygget med kontorformål.

§ 6 NIVÅ 3 (OVER TERRENG) REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

§ 6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
6.1.1 SKV_B- Kjøreveg på bru:
Omfatter veg med enveis- og toveis kjørebane på bru.

6.1.2 STK_B- Kjøreveg for nærmere angitt kollektivtrafikk på bru: Omfatter veg med en- og toveis kjørebane for buss på bru.

6.1.3 SGS_B- Gang- og sykkelveg på bru: Omfatter gang- og sykkelveger på bru.

6.1.4 SHS_B- Hovednett for sykkel på bru: Omfatter hovedsykkelveg på bru.

6.1.5 SS_B- Sykkelveg på bru:
Omfatter veggrunn for sykkelfelt og egne sykkelveger på bru.

6.1.6 SF_B- fortau på bru:
Omfatter veggrunn for fortau på bru.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 7 Grønnstruktur (jf. Plan og bygningslovens § 12-5 nr. 3):

§ 7.1 G1-4 Grønnstruktur (Ramstadsletta og Strand):
Omfatter grønne buffersoner som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7). I område G3 kan VA-trasé innpasses. Inngrep som følge av traseen skal istandsettes og tilplantes med vegetasjon som er naturlig for området.

§ 7.2 GF1 Friområde (Riiser-Larsens vei):
Det skal utarbeides detaljert landskapsplan for området. Denne skal godkjennes av Bærum kommune. Området skal planlegges med høy kvalitet i utforming, belysning, møblering og beplantning.

Området skal være allment tilgjengelig. Det er ikke tillatt å sette opp bygninger eller andre installasjoner dersom disse er i konflikt med områdets grønne karakter. I området kan det settes opp benker, informasjonstavler og lignende som fremmer bruken av området som friluftsområde. Det er tillatt med normal skjøtsel av vegetasjon i området for å bedre sikt-, lys- og solforholdene. Dette skal gjøres på en slik måte at forholdet mellom bevokste og åpne arealer opprettholdes.

Tiltak som reduserer støy på friområdet skal vurderes.

§ 7.3 GF2 Friområde (Fornebu):
Omfatter friområde som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7).

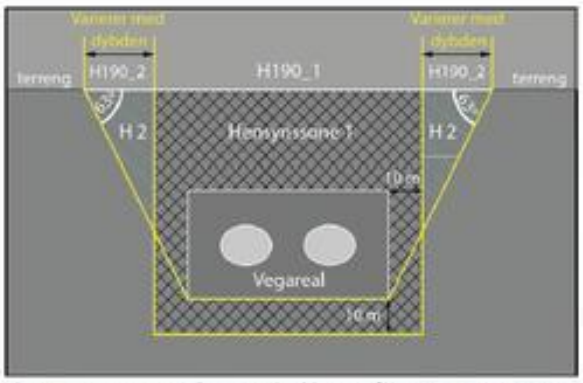
§ 7.4 GF3 Friområde – overvannsløp (Fornebu):
Omfatter friområdet som skal opparbeides som åpent overvannsløp fra anlegget for rensing av overvann (jf. § 4.1.3) fram til Oksenøyveien i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7).

§ 7.5 GP- Park – felles:
Omfatter park som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7). Feltet skal være tilgjengelig for allmennheten.

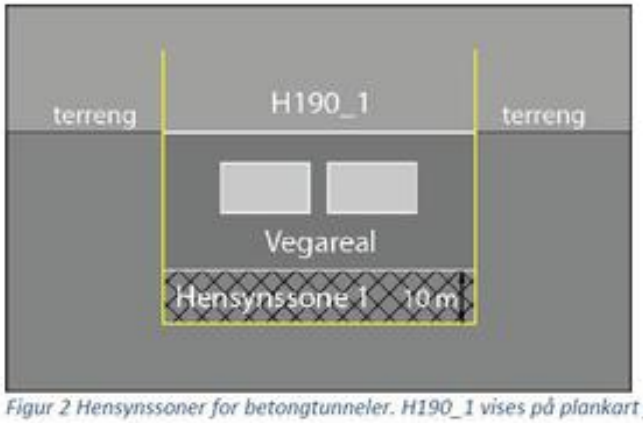
§7.6 GN Naturområde (Tjernsmyr)
Omfatter naturområde mellom vegskråning til Prof. Kohts vei og naturtypelokaliteten Tjernsmyr/Lysakertjern. All reetablert vegetasjon etter anleggsperioden for utbygging av E18 Lysaker-Ramstadsletta skal bevares for å verne et viktig våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv. Nye plantearter må ikke innføres.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 8 Hensynssoner (jf. Plan- og bygningslovens §§ 11-8/12-6):



Figur 1 Hensynssoner for tunneler i berg. Både H190_1 og H190_2 vises på plankart for nivå 2.



Figur 2 Hensynssoner for betongtunneler. H190_1 vises på plankart for nivå 2.

§ 8.1 H190_1 Andre sikringssoner (restriksjonssone for tiltak på og under terreng): Omfatter sikringssone for vegtunnel med kjørebane, havarilommer, rømningsveger, nisjer og bergrom for teknisk utstyr. Hensynssone H190_1 har en utstrekning på 10 meter under og på hver side av regulert volum for veg, samt opp til og på terreng. Hensynssone H190_1 for betongtunneler og andre konstruksjoner under terreng er sammenfallende med regulert vegareal i horisontalplanet og har en utstrekning på 10 meter under regulert volum for veg.
Hensynssone H190_1 gjelder også for jernbanetunnel inkl. sikringssone der denne krysser under vegtunnel. Jernbanetunnelens sikringssone er 12 meter i alle retninger fra tunnelvegg.

Tiltak som kan forringe tunnelenes/ konstruksjonenes stabilitet, skade tunnelene eller tunnelinnredningene (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til og godkjennes av Statens vegvesen, og Bane NOR der det er relevant.

Eventuell boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen og Bane NOR kan også sette andre krav til tiltaket.

§ 8.2 H190_2 Andre sikringssoner (sikringssone for tiltak på og under terreng):
Omfatter sikringssone for vegtunnel utenfor H190_1.
Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting eller injeksjon) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen, med mindre tiltaket har en utstrekning i dypet som ikke berører H190_1. Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til Statens vegvesen.

Boring av hull skal uansett overdekning dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

§ 8.3 H410 Krav vedrørende infrastruktur:
Omfatter vegskråning langs Prof. Kohts vei. For alle tiltak innenfor hensynssonen (inngrep i terreng, støttemurer og andre byggetiltak) skal det dokumenteres at stabilitet for Prof. Kohts vei er sikret. Slike tiltak kan ikke gjennomføres uten godkjennelse fra Statens vegvesen.

§ 8.4 H570_1-5 Bevaring av bygninger og anlegg
Omfatter eiendommer der bebyggelsen som er markert i plankartet skal bevares med nåværende plassering og utforming. Tiltak som er søknadspliktige skal oversendes lokal kulturvernmyndighet til uttalelse. Ved istandsetting skal husenes volum, takform, fasader, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes, eller tilbakeføres. Originale bygningsdeler skal, så langt som mulig, beholdes.

§ 8.5 H910 Gjennomføringssoner Gjeldende plan skal fortsatt gjelde.

§ 8.6 H190_3 Annen fare/sikringssoner (Fornebubanen): Det er regulert sikringssone rundt Fornebubanen på 18 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulvert, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien Oslo AS.

§ 8.7 H560 Bevaring naturmangfold: Sonen omfatter et tre som skal bevares. I anleggsfasen skal det settes opp sikring som er egnet for å forhindre utilsiktet skade. Anleggsarbeid innenfor sonen skal gjennomføres med særskilt hensyn til treets røtter.

BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL. § 12-7)

§ 9 Bestemmelsesområder (Plan- og bygningslovens § 12-7)

§ 9.1 Krav om byggesøknad
For følgende tiltak som er angitt i plankartet er det krav om byggesøknad:
#1 Luftetårn ved Ramstadsletta.
#2 Bussanlegg på bru og rampe med tilhørende støttemurer og lokalvegbru over E18 ved Høvik senterområde.
#3 Bru for buss, syklister og fotgjengere vest for Fornebukrysset. Bru skal utformes med høy estetisk kvalitet, og fremstå medmed en egen identitet.
#4 Tunnelportaler for busstunnel med sidearealer ved Professor Kohts vei og Vollsveien

§ 9.2 Midlertidige rigg- og anleggsområder #5-7:
Anleggsarbeidene gjennomføres slik de er beskrevet i Plan for anleggsfasen (jf. § 2.13). Disse bestemmelsene faller bort når tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.
Arealer merket #5 er alle rigg- og anleggsområder unntatt område o_GF1 som er merket #6 (Friområde Riiser Larsens vei).

#6 skal istandsettes i henhold til Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.7) og omfattes ikke av krav til opparbeidelse i § 7.2.

#7 Omfatter anleggsområde mellom vegskråning til Prof. Kohts vei og naturtypelokaliteten Tjernsmyr/Lysakertjern. Opparbeidelse og istandsetting utføres med masser og stedegen vegetasjon som ikke bidrar til spredning av fremmede arter. Anleggsområdet skal være inngjerdet langs grense til naturtypelokaliteten i anleggsperioden.

#8 omfatter garasje i Gjønnesveien 37 - gnr/bnr. 18/169. Ved riving av garasjen i anleggsperioden for E18 Lysaker-Ramstadsletta, tillates garasjen gjenoppført innenfor bestemmelsesområdet når E18-tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.

9.2.1 På områder som på plankartet er markert som rigg- og anleggsområde tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av E18 Lysaker – Ramstadsletta. Rigg og anleggsområder kan benyttes inntil tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.

9.2.2 Krav til byggesøknad for midlertidige tiltak:
Innenfor arealer som er regulert til midlertidige rigg- og anleggsområder er tiltak som brakkerigger, verkstedtelt, sikringsgjerder, støyskjermer og andre anleggstekniske installasjoner og utstyr unntatt fra søknadsplikt etter Plan- og bygningslovens kap. 20, jfr. § 4-3 i forskrift om byggesak (SAK), 2010 -03-26-488.

9.2.3 Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at uvedkommende ikke kan komme inn. Sikringsgjerder skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområdene.

9.2.4 Det er tillatt å gjøre terrengendringer for å tilpasse terrenget til støyskjerm og murer/vegger rundt trapper, ramper og kulvert innenfor arealet som er avsatt til midlertidig anleggsområde. Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet og tiltaket er satt i drift, være

tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsatt i henhold til Landskapsplan (Otegning) (jfr. § 2.7).

9.2.5 Midlertidig omlegging av teknisk infrastruktur.
Veger/turveger/gang- og sykkelveger/kollektivtraseer som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk.
Gang- og sykkelveger, veger mv. som midlertidig må legges om skal kun benyttes til det formål som er angitt. Unntak fra dette gjelder løsning i etappe 1 ved Strand der hovedtrasé for sykkel kan anvendes som adkomst til boliger og vegteknisk anlegg inntil Høviktunnelen er tatt i bruk.
Gang- og sykkelveger, veger mv. som midlertidig må legges om skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden med tilfredsstillende standard.

Omkringliggende virksomheter skal sikres atkomst. Kollektivtrafikk skal sikres fremkommelighet i anleggsfasen.
Midlertidige omlegging av veger /gang- og sykkelveger skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

9.2.6 Massehåndteringsplan
Det skal utarbeides en detaljert og helhetlig massehåndteringsplan for anleggsprosjektet. Planen skal sikre forsvarlig håndtering av eventuelle forurensede masser.

9.2.7 Støy i anleggsfasen:
Det skal i forkant av anleggsdrift utarbeides støyprognoser. Ved overskridelse av grenseverdier i T-1442 tabell 4, 5 og 6, skal avbøtende tiltak vurderes. Alle berørte naboer skal varsles og holdes løpende orientert om støyforhold i anleggsfasen.

9.2.8 Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som reduserer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder. Slike tiltak skal innarbeides i YM-planen (jf. § 2.12).

9.2.9 Rystelser i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengningsarbeider.

9.2.10 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden, herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres miljørisikovurdering for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten for å avklare behovet for søknad om tillatelse til utslipp.

9.2.11 Anleggstrafikk
Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for massetransport og avviklingen av trafikk til/fra rigg- og anleggsområdene. Planen skal omfatte kjøreruter og midlertidige avbøtende tiltak, og skal forelegges kommunen og være godkjent av vegmyndigheten.

9.2.12 Forholdet til eksisterende bebyggelse og anlegg

Alle tiltak skal utføres slik at de ikke medfører skader på annen bebyggelse og/eller anlegg som følge av endringer i grunnvannstand, rystelser eller direkte inngrep. Det skal foreligge referansedata for tilstand, samt plan for avbøtende tiltak som sikrer utsatt vegetasjon, bebyggelse og anlegg mot skader, før tiltakene som kan medføre skadene kan igangsettes.

9.3 #9 Sone for sikring av bergskjæring mot fylkesvei/E18 rampe nord (BKB1). Det tillates ikke tiltak eller inngrep fra overflaten, som kan skade bergskjæringens stabilitet.

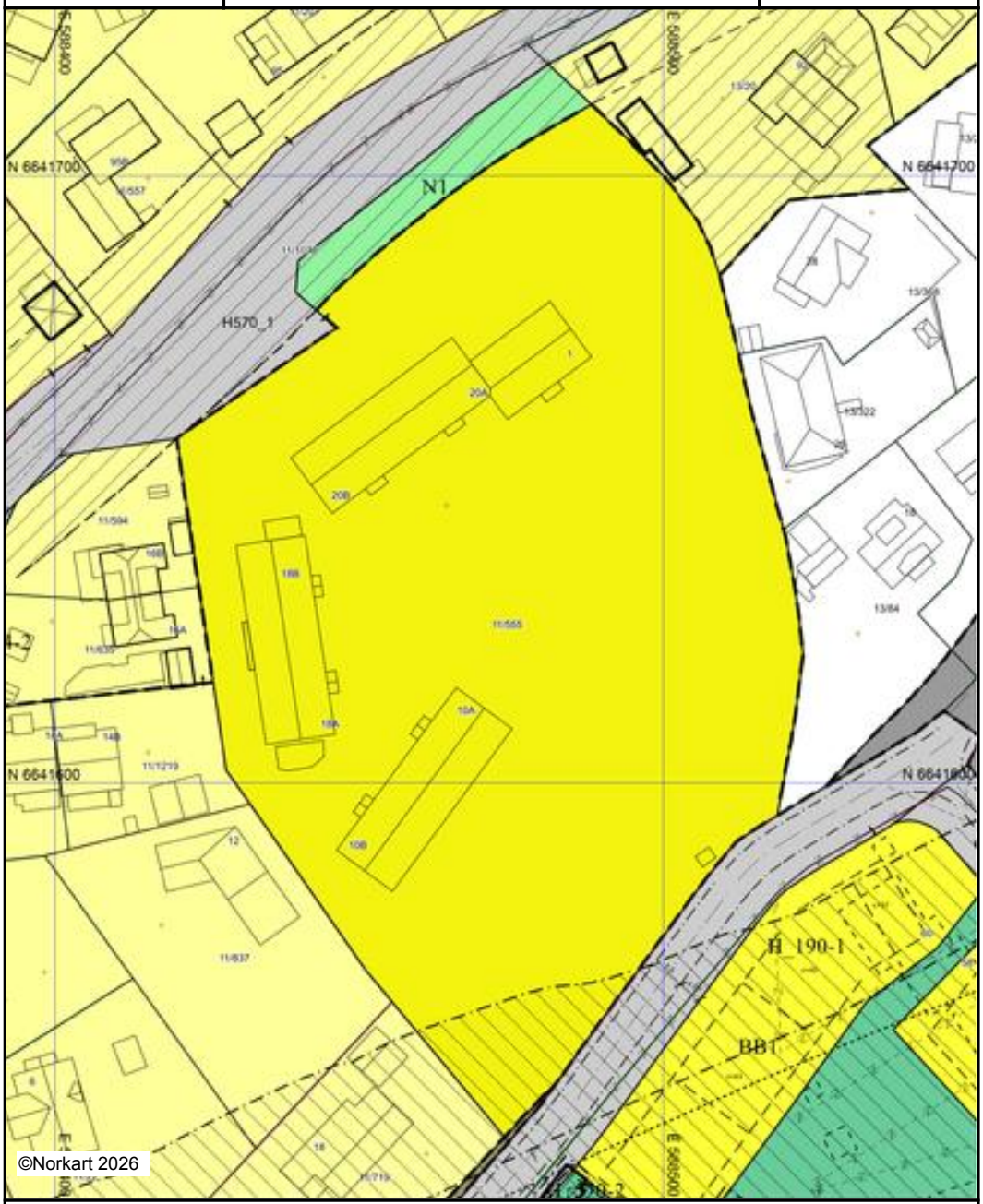
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/555/0/3
Adresse: Høvikkollen 10A
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

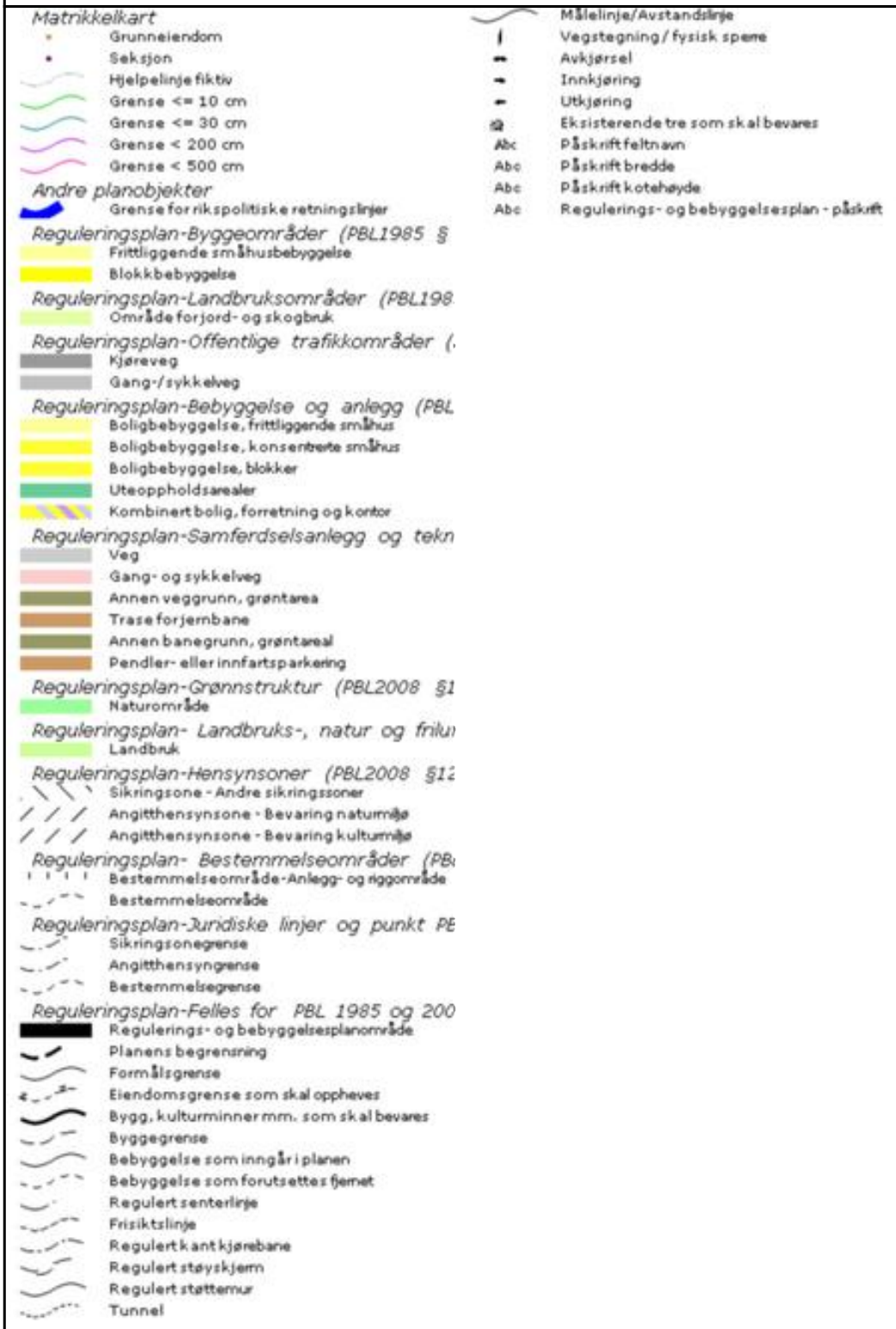
N

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



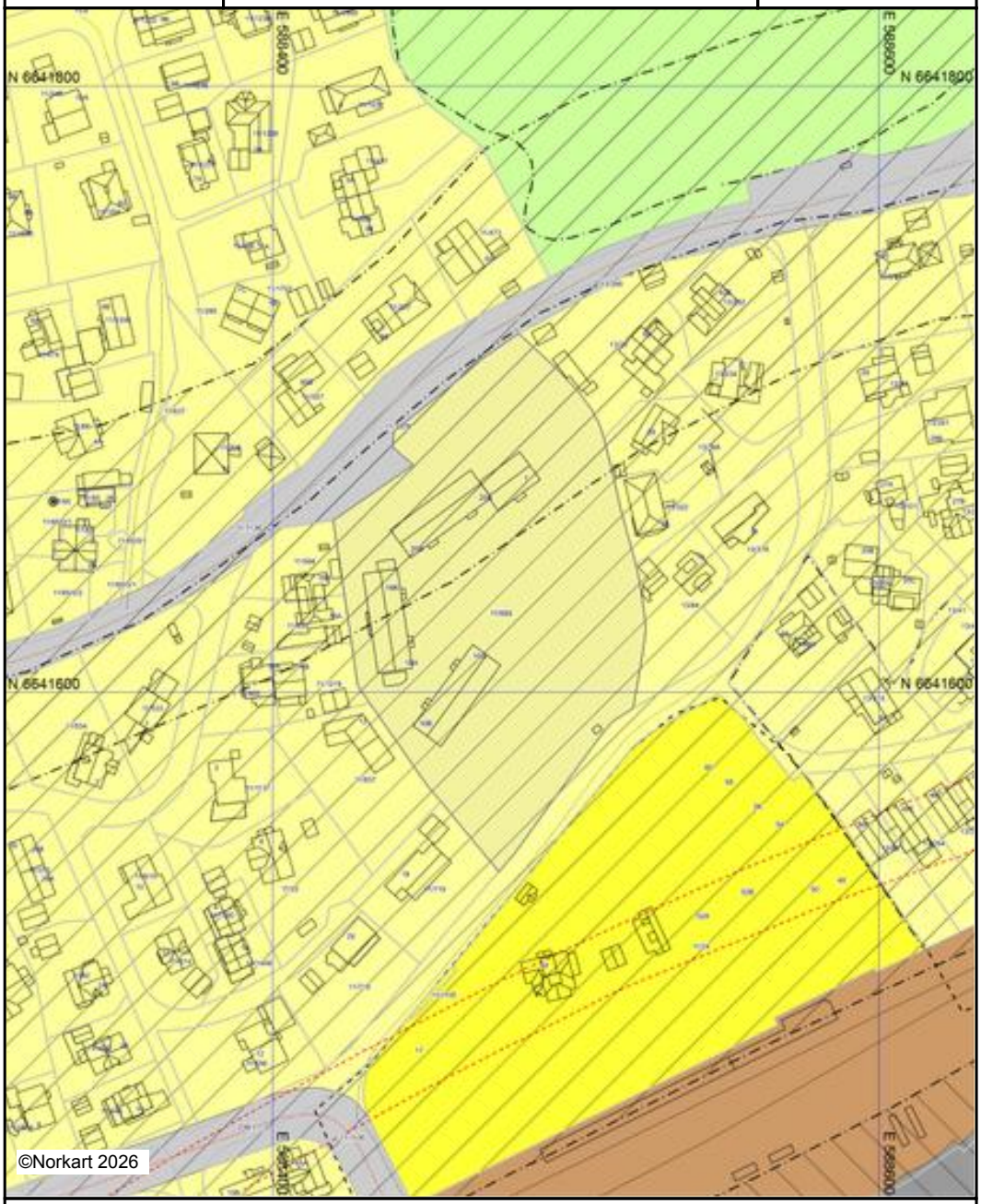
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/555/0/3
Adresse: Høvikkollen 10A
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:2000

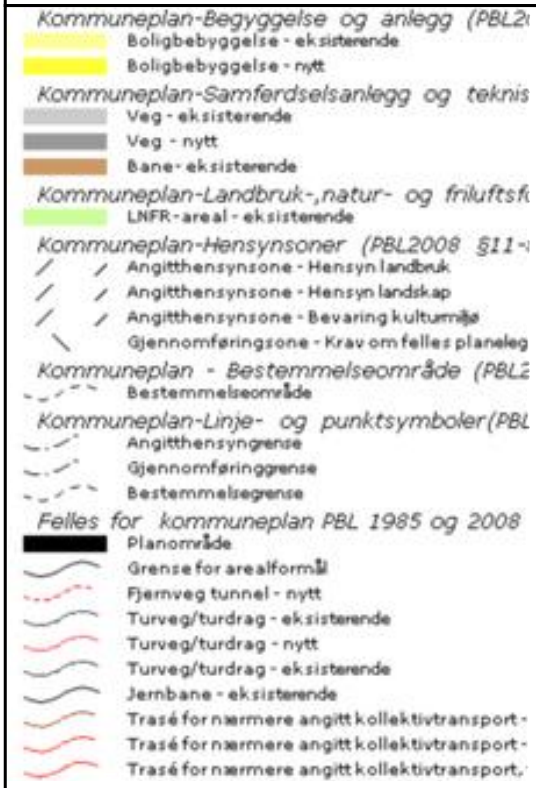
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0119/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Høvikkollen 10A 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 11, bnr 555, snr 3 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638