

Fjordveien 61C



Velkommen til

Fjordveien 61C



Salgsoppgaven produsert 21. august 2025

Nedre Høvik

Svært attraktiv og nyoppusset 4-roms med lekre detaljer | Solrik balkong | Peis|Nærhet til fjorden|Barnevennlig og rolig

Prisantydning	8 100 000,-
Omkostninger	203 850,-
Totalpris	8 303 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 830,-
BRA-i	88 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1963

Ansvarlig megler	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik bolig har gleden av å presentere Fjordveien 61 C | En delikat og innbydende 4-roms med høy standard, flotte detaljer og god planløsning. Her får kjøper gleden av moderne og lune fargevalg, lekkert kjøkken med alt integrert, strøkent bad, tre gode soverom, stue med peis og adkomst til syd-vestvendt balkong med optimale solforhold. Frodig og attraktiv beliggenhet med kun 5 minutter gange til fjorden med badeplass og båtplass.

Verdt å merke seg:

- Lekkert kjøkken fra 2024 med flotte detaljer
- Delikat bad fra 2025
- Flotte farge- og materialvalg
- 3 gode soverom
- Peis i stue
- Parkett med varmefolie
- Vinduer fra 2004
- Solrik balkong med hyggelig utsyn
- Rikelig med lagringsplass i to kjellerboder
- Attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet
- God offentlig kommunikasjon i nærområdet

Arealer og innhold

BRA-i:	88 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	104 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, toalettrom og 3 soverom
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 16 kvm. 2 kjellerboder
Total BRA: 16 kvm.



Fjordveien 61C

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D












GIORGIO ARMANI








AEG
AEG


AEG
AEG






AEG






Sea
Salt
Sun


Sea
Salt
Sun






CHANEL






CHANEL


MONRO
MONRO









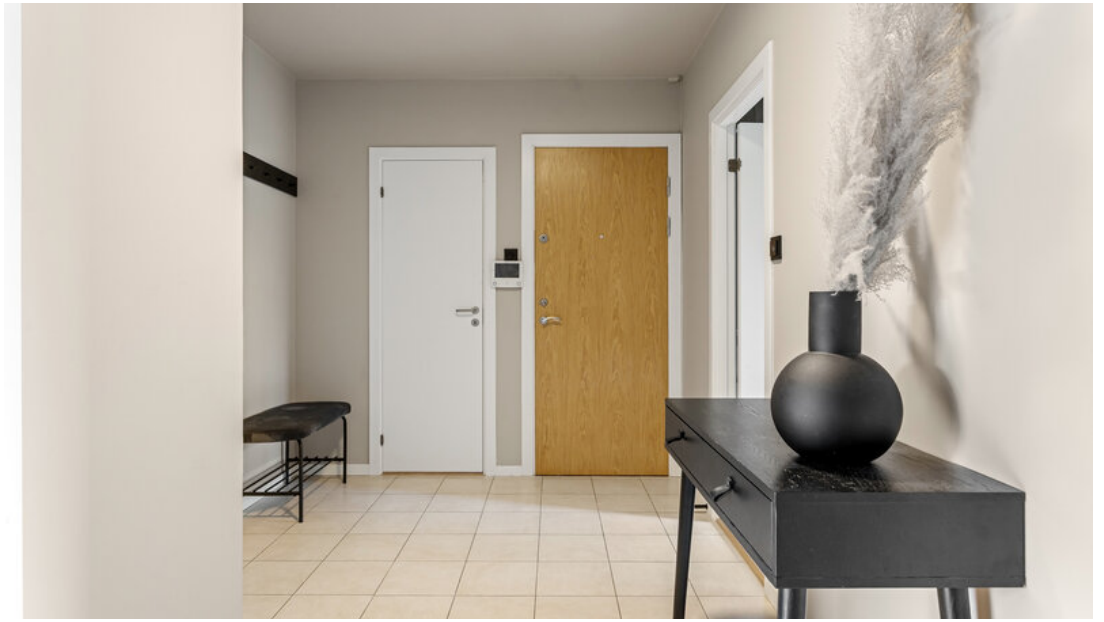



SAMSUNG






















8-22
MENY
(8-20)


SECTOR ALARM


KYSTSTIEN I BÆRUM



Informasjon

Fjordveien 61C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0157/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fjordveien 61C, 1363 HØVIK
Gnr 11, bnr 714, snr 15 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Thea Andersen
Magnus Peder Vågene

Kjøpesum og omkostninger
8 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
202 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
203 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
216 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 303 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 316 550,- (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.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, toalettrom og 3 soverom
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 16 kvm. 2 kjellerboder
Total BRA: 16 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder bad, entré, kjøkken, stue, toalettrom og 3 soverom.
Balkong (TBA) avrundet til 7 m^2.
2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 8,3 og 7,9 m^2. Boden er merket med 305.

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

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Innvendig > Pipe og ildsted:
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Følgende punkter har fått tilstandsrapport 2 av takstmann:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Utvendig > Andre utvendige forhold:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- I følge gjeldende regler skal det settes TG 2 der hvor det er behov for vedlikehold. Borettslaget har egen definerte vedlikeholdsprosjekter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Ukjent historikk på anlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder soilrør.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- Det er fremvist samsvarserklæringer fra 2025 på bytte av stikk, termostater, dimmere.
- Det er opplyst i nettannonse fra 2011 at det er byttet automatsikringer med ny fordelingstavle i 2005. Dette arbeidet finnes det ikke samsvarserklæring på.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det ligger igjen en vannfilm i dusjen etter dusjing mellom sluk og vegg. Det er målt med digitalt vater og er målt fall ned mot 4 mm. fall på 100 cm. Veiledningen til byggforskriften anbefaler et fall på 10 mm. på 100 cm. inne i dusjsone. (1:100).

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Det er ingen kjente problemer (lekkasjer) fra badet.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1

Spesialrom > 3. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Parkeringsplass kan leies mellom seksjonseiere. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- K. S KONSULT SAFIEV

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- K. S KONSULT SAFIEV

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- K. S KONSULT SAFIEV

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.
- Gjennom borettslaget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Gjennom borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Det er byttet stikkontakter og brytere som ikke krever samsvarserklæring. Jobben er utført av Thea Andersen sin bror som er elektriker i Granitor.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Nei

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Byttet gulv på kjøkken/stue, og alle soverom. Maling og sparkling i hele leiligheten utført av VV Maling og bygg AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Vært feil i to av naboleilighetene med fukt skader. Alle tester av fagmann og takstmenn har vist null fukt i samme områder her. Var i forbindelse med luftekanal til kjøkkenet. Det utbedres for tiden gjennom en forsikringssak i de leilighetene som er påvirket.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Vannlekkasje på kjøkkenet fra forrige eier som er utbedret.

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. Det ligger i tilstandsrapport fra sist leiligheten ble solgt.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. På befaringen pågår oppussing av fasaden. Omfang er ikke kjent. Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein. 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen/kjøkkenet. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2004 med glassfelt. Balkong i betong med rekkverk i betong otg tre. Balkongen er på ca. 7 m^2. Det er stikkontakt og markise på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

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.

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.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Det er montert varmefolie i rom med parkett og i flisgulvet i gangen. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 830,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer kabel-tv, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 506 265,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 025 060,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale for kabel-tv og bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Høvikvollen Eierseksjonssameie, orgnr. 929848454

Om sameiet

Høvikvollen Eierseksjonssameie har gnr.11, bnr.714 i Bærum kommune. Sameiet består av 6 boligbygninger med 126 boligseksjoner. I 2023 ble sameiet stiftet og overtok dermed oppgavene fra det tidligere aksjelaget Høvikvollen AS, som ble avviklet. Det ble vedtatt nye vedtekter, husordensregler og valgt et nytt styre.

Sameiet har vedtatt fasaderehabilitering som er igangsatt. Dette går ut på rent periodisk vedlikehold av fasadene, dvs pusse og male alle ytre flater i treverk og betong, samt male alle vinduer på utsiden. Dette bidrar til å opprettholde fasadenes gode tekniske tilstand, og om det kombineres med utskifting av gamle vinduer og balkongdører, vil det gi god effekt både i forhold til vedlikehold og energiforbruk. Selve entreprisen med å rense, slipe og male alle vegger, både betong og treverk, vil ligge i størrelsesorden 3,5 – 4 MNOK. Hele arbeidet vil for Sameiet innebære en total prosjektkostnad, med tilhørende lånebehov på rundt 5 MNOK. Dette vil medføre økning i felleskostnadene.

Høvikvollen Eierseksjonssameie innkrever i tillegg innflyttings gebyr, kr. 1 500,- til kjøper.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Salg av en bruksenhet og/eller tilleggsdel skal meddeles styret. Styret kan nekte å godkjenne erververen bare dersom det foreligger saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap p.t. Sameiet skal ta opp lån opp mot 5 millioner kroner for fasaderehabilitering. Det er uvisst når lånet i sin helhet blir utbetalt, men det må påberegnes økning i fellesgjeld og felleskostnader i forbindelse med dette.

Sameiet har ingen lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 523 994. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 56 200.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eier av boenheten skal informere skriftlig til naboene i oppgangen før anskaffelse av dyrehold.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (og sørge for at slikt fjernes med det samme). Mating av fuglene på balkongene eller på bakken er ikke tillatt, grunnet skadedyrplage,

Sameiets forsikring
PROTECTOR FORSIKRING
Polisenr. 3771154-1.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 20 110 kvm (Festetomt)
Tomtene er festet fra Høvik Sameie fram til 2057 og har et samlet areal på 30 877 kvm. Festetiden er 99 år regnet fra 01.09.1958. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 450 000,00,- per år. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Bortfester har ikke forkjøpsrett. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 450 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 31.08.1958
Festetid: 99 år

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en flott beliggenhet med kort avstand til strandlinje og Oslofjorden. Boligområdet er veldig barnevennlig og attraktivt med flotte naturomgivelser i nærheten. Boligen ligger i nærhet av mange fritidsaktiviteter, skoler og barnehager og offentlig kommunikasjon.

Aktivitet og fritid:
Boligen ligger 3 minutter unna Høvik idrettspark. Det er også kun 6 minutter å gå til Høvik verk. Det er også basketball bane, fotballbane og skøytebane 5 minutter unna. Det er et bredt utvalg idrettslag i nærheten av boligen. Det er flere treningssenter i nærheten som for eksempel, fit4 Høvik som ligger 8 minutter unna til fots. Sats Sandvika og Sats Bekkestua ligger også en kort biltur unna. I tillegg til dette er det strandområde 4 minutter unna boligen, her er det også fine turstier med mulighet for tur og jogging.

Servicetilbud:
Høvik senter ligger 15 minutter med gange unna eiendommen. Her finner man Meny, apotek og andre servicetilbud. Boligen Ligger 6 minutter med bil unna Sandvika Storsenter hvor det er et bredt utvalg klesbutikker, dagligvarebutikker, restauranter og kafeer i tillegg til andre servicetilbud.

Skoler og barnehager:
Dette er et område med trygge og gode omgivelser og oppvekstkår. Eiendommen ligger i nærhet av tre barnehager. Plathejordet Barnehage som ligger 6 minutter unna, Glassverket barnehage som ligger 7 minutter unna og Fjordveien barnehage som ligger 8 minutter unna. Boligen ligger i nærhet av Høvik Verk ungdomsskole og Høvik ungdomsskole, det vil ta 7 minutter å gå til Høvik Verk skole og 20 minutter til Høvik skole. Nærmeste Ungdomsskole er Ramstad Ungdomsskole som ligger 2 km unna eiendommen. Nærmeste videregående skole er Stabekk videregående, det tar 7 minutter i bil for å komme seg dit.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste busstopp er Høvik verk skole som ligger 6 minutter gange unna eiendommen. Høvik togstasjon ligger også i nærheten, her går det tog i retning Oslo og i retning Asker. Nærmeste t-bane stasjon er på Gjønnes. Gjønnes ligger 7 minutter unna med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.05.1964.

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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3201/11/714/15:
01.09.1958 - Dokumentnr: 300696 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Bestemmelse om festeavgift
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om forlengelse
Bestemmelse om forhøyelse
Prioritetsbestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Bestemmelse om festeavgift
Prioritetsbestemmelser

Diverse påtegning
Panterett for festeavgift beregnet til kr 1.500,- pr seksjon
Prioritetsbestemmelser

06.03.1974 - Dokumentnr: 3372 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER KR. 150.000.-
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:108 F
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1974 - Dokumentnr: 3375 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER KR 150.000.-
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:121 F
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1974 - Dokumentnr: 3374 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/18
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 018 SEKSJONER

30.01.2023 - Dokumentnr: 103591 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0219 Gnr:11 Bnr:714 Snr:15
Endret fra:
Knr:3024 Gnr:11 Bnr:714 Snr:15
Ny seksjon:
Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10000/1200600

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved

elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt tidligere kunde (vederlag/provisjon) kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 750,-

Samlet skal selger betale kr. 135 348,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 22. august 2025

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Fjordveien 61C

Fjordveien 61C

Nabolaget Høvik Verk - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høvik Verk skole (1-7 kl.)	365 elever, 15 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Høvik skole (1-7 kl.)	476 elever, 22 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl...	141 elever, 12 klasser	6 min 🚗 2.4 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	535 elever, 38 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 13 klasser	9 min 🚗 4.5 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	7 min 🚗 3.7 km
Nadderud videregående skole	460 elever	9 min 🚗 3.9 km

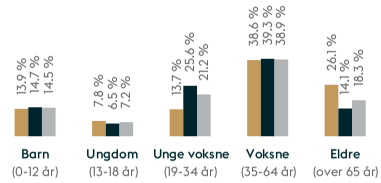
Offentlig transport

Høvik Verk skole	Linje 213	4 min 🚶 0.2 km
Høvik stasjon	Linje L1	16 min 🚶 1.4 km
Gjønnes	Linje 1, 2, 3, 5	9 min 🚗 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 12.8 km
Oslo Gardermoen		45 min 🚗

Barnehager

Kløverenga barnehage (1-5 år)	27 barn	7 min 🚶 0.4 km
Plahtejordet barnehage (1-5 år...	41 barn	6 min 🚶 0.5 km
Glassverket barnehage (0-5 år)	104 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høvik Verk	2 033	1 025
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Høvik idrettspark	4 min 🚶
⚽ Høvik Verk	8 min 🚶
🚴 Fit4 Høvik	8 min 🚶
🚴 EVO Stabekk	7 min 🚗

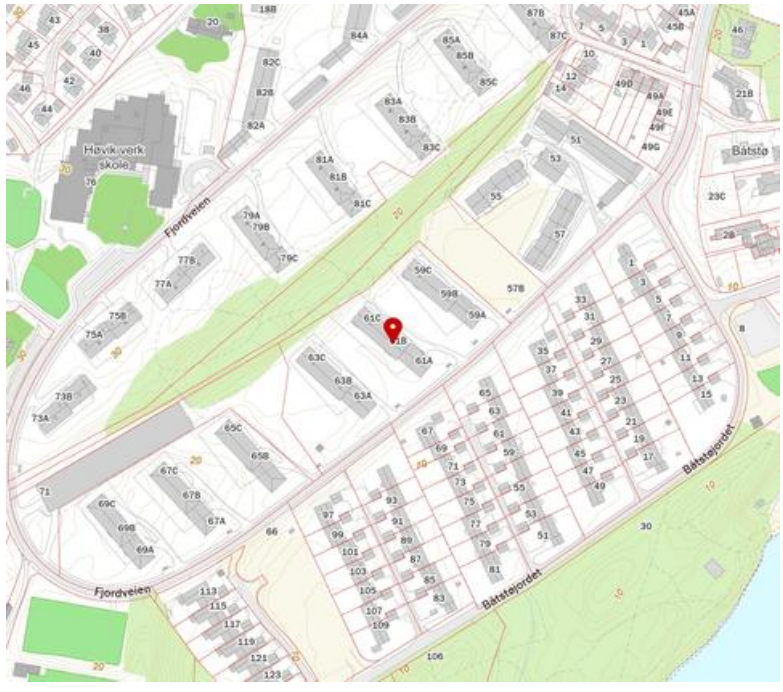
«Nærhet til sjøen, skogen, sentralt til Oslo, godt naboskap»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Gateparkering
Lett 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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
BÆRUM kommune
gnr. 11, bnr. 714, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 18.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3155 **Referansenummer:** JY2005

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. På befaringen pågår oppussing av fasaden. Omfang er ikke kjent.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen/kjøkkenet.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2004 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i betong otg tre. Balkongen er på ca. 7 m². Det er stikkontakt og markise på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat i stuen og soverommene. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Glass over koketoppen og oppvaskkummen. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Eier har byttet gulv på kjøkken/stue, og alle soverom. Maling og sparkling i hele leiligheten er utført av VV Maling og bygg AS.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipeløp i tegl med nye røykrør (2004). Vedovn i stuen med glassdør. Feieluke/sotluke lokalisert i felles kjeller. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Glatte innerdører med terskler. Glassdør inn til stuen.

Oppvarming: Det er montert varmefolie i rom med parkett og i flisgulvet i gangen. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje og glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er oppgradert i 2024 av K.S Konsult Safiev. Gamle gulvfliser ble tatt opp og nye fliser ble lagt. Membran ligger under støpen og er ikke byttet. Det ble lagt flis på flis på veggflater. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i veggen. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart, uttrekkbart blandebatteri. Induksjon koketopp med integrert kullfilteravtrekk. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Induksjon koketopp med integrert kullfilteravtrekk. Utblåsning i sokkellisten. Avtrekksventil med naturlig oppdrift over koketoppen. Spalteventil i vindu.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med mikrosement på gulv- og veggflater. Malt himling. Vegghengt wc med innebygget sisterne. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Naturlig avtrekk fra rommet med ventil i kanal.

Mikrosement er lagt av nåværende eier i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kombinasjon av plastrør og forkrommede rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Wc: Rørskap med samlestokker. Luke med hovedstoppekran. Bad: Skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis synlig på kjøkkenet.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventiler på kjøkken, wc og bad. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Friskluftsventiler på soverommene og i stuen. To av friskluftsventilene er malt igjen og bør åpnes. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Innebygget varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Det er brannvarsler i leiligheten. Det er brannslukningsapparat, 6 kg. pulverapparat merket ABC.

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

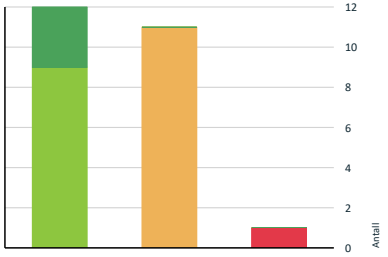
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Egne undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

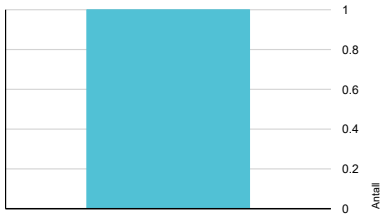
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 3. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen/kjøkkenet.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2004 med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i betong otg tre. Malt betonggulv. Avrenning fra balkongen gjennom sluk i gulvet. Høyde på rekkverk er ca. 94-95 cm. Balkongen er på ca. 7 m². Det er stikkontakt og markise på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Fra nettannonse fra salg i 2014: "Balkongene ble rehabilitert via sameiet i 2012". Hva dette konkret innebærer er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene ettersporres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det er en viss oversikt over utført og planlagt vedlikehold i årsmøteinnkallingen og også oversendt en oversikt med utført vedlikehold, men dette er ikke å betrakte som en vedlikeholdsplan i denne sammenhengen.

I 2025 er det utført maling av fasader og tak er inspisert. Det er også montert digitale vannmålere. Alle ventilasjonskanaler på denne adressen er renset i 2025. (Andre adresser utføres senere).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I følge gjeldende regler skal det settes TG 2 der hvor det er behov for vedlikehold. Borettslaget har egen definerte vedlikeholdsprosjkter.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat i stuen og soverommene. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Glass over koketoppen og oppvaskkummen. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Eier har byttet gulv på kjøkken/stue, og alle soverom. Maling og sparkling i hele leiligheten er utført av VV Maling og bygg AS.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i stue.

Målinger i stue: 9 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Gang: 5 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 0 Radon

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 3 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Feieluke/sotluke lokalisert i felles kjeller. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider. En side er bygget inn i veggen.

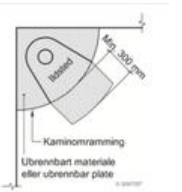
Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Det er opplyst at det er satt ned nye røykrør i pipen i 2004.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Prinsippskisse peisplate. (Kilde: Sintef).



15 cm. utspring. Skal være 30 cm.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Glassdør inn til stuen.

Oppvarming

Det er montert varmefolie i rom med parkett og i flisgulvet i gangen. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje og glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er oppgradert i 2024 av K.S Konsult Safiev. Gamle gulvfliser ble tatt opp og nye fliser ble lagt. Membran ligger under støpen og er ikke byttet. Det ble lagt flis på flis på veggflater. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med innfelt lyslist.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 10 mm. Høyde på terskel er ca. 7-8 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket, men det blir liggende en vannfilm igjen mellom sluket og veggen etter dusjing.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ligger igjen en vannfilm i dusjen etter dusjing mellom sluk og vegg. Det er målt med digitalt vater og er målt fall ned mot 4 mm. fall på 100 cm. Veiledningen til byggforskriften anbefaler et fall på 10 mm. på 100 cm. inne i dusjsone. (1:100).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet er vurdert å fungere, men fallforhold inne i dusjen burde vært bedre. Hvorvidt det er siste flislegger som er ansvarlig eller om justering av fallforhold ikke var del av siste oppgradering vites ikke. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav/anbefalinger.

Tilstandsrapport



Vannfilm i dusjen etter test av dusjen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig sveisemembranmansjett.

Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men er ofte synlig i sluket. Vurderingen er basert på alder og eventuell dokumentasjon. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Det er ingen kjente problemer (lekkasjer) fra badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Badet fungerer, men man må være generelt oppmerksom på at bygningskonstruksjoner har en levetid og at over tid vil konstruksjoner svekkes.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

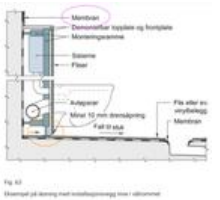
Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. inne i sisternen.

Det kan være at det er montert andre løsninger som ivaretar kravet om synliggjøring av lekkasjevann som for eksempel en ekstra sikkerhetspose rundt sisternen som leder lekkasjevann ut i toalettskålen, men dette er ikke mulig å fastslå uten konkret informasjon fra leverandør, produktdatablad e.l.



Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i veggen. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart, uttrekkbart blandebatteri. Induksjon koketopp med integrert kullfilteravtrekk. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjon koketopp med integrert kullfilteravtrekk. Utblåsning i sokkellisten. Avtrekksventil med naturlig oppdrift over koketoppen. Spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med mikrosement på gulv- og veggflater. Malt himling. Vegghengt wc med innebygget sisterne. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Naturlig avtrekk fra rommet med ventil i kanal.

Mikrosement er lagt av nåværende eier i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Drensåpning bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kombinasjon av plastrør og forkrommede rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Wc: Rørskap med samlestokker. Luke med hovedstoppekran. Bad: Skjult anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent historikk på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for brudd. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig basert på at anlegget fungerer per i dag.



Rørskap på wc med samlestokker.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran bak luke.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis synlig på kjøkkenet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak

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

Soilrør i borettslag/sameier er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventiler på kjøkken, wc og bad. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Friskluftsventiler på soverommene og i stuen. To av friskluftsventilene er malt igjen og bør åpnes. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Alle ventilasjonskanaler på denne adressen er renset i 2025. (Andre adresser utføres senere).

TG 1 Varmtvannstank

Innebygget varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er fuktsikret med lekkasjestopper. Berederen er ikke tilgjengelig for vurdering. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Manglende samsvarserklæringer alene gir TG 2. (Se eget pkt. om samsvarserklæring).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæringer fra 2025 på bytte av stikk, termostater, dimmere.

   Det er opplyst i nettannonse fra 2011 at det er byttet automatsikringer med ny fordelingstavle i 2005. Dette arbeidet finnes det ikke samsvarserklæring på.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Det er brannvarsler i leiligheten. Det er brannslukningsapparat, 6 kg. pulverapparat merket ABC.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

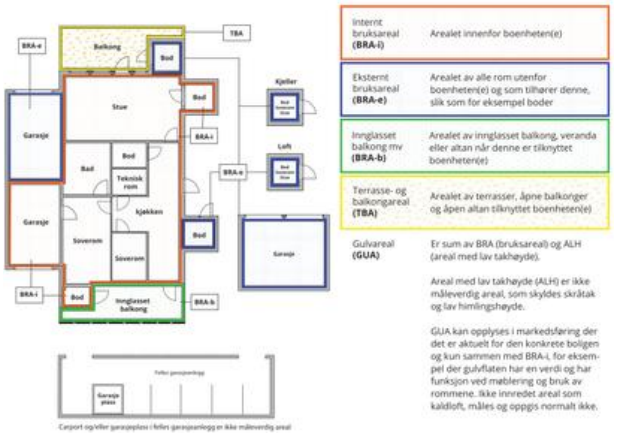
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	88			88	7
Kjeller		16		16	
SUM	**88**	**16**			**7**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, toalettrom, 3 soverom		
Kjeller		2 kjellerboder	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 7 m².

2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 8,3 og 7,9 m². Boden er merket med 305.

Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Egne undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Pusset opp bad, kjøkken og flater. Se punkt om konstruksjoner.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Thea Karoline Næss Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	714		15	20110.8 m²	Kartverket	Festet

Adresse
Fjordveien 61 C

Hjemmelshaver
Vågene Magnus Peder, Andersen Thea Karoline Næss

Kommentar
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Høvikvollen Eierseksjonssameie	10000 / 1200600	OBOS	929848454

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 25 515 31.12.2024	Kr. 30 773 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet beliggende på Høvik. Kort vei til fjorden, kunstgressanlegg, turveier m.m. Godt utbygget kollektivtilbud med buss. Nærmeste matbutikk er på Høvik Senter. Området er godt dekket med skoler og barnehager.

Adkomstvei
Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann
Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3771154-1.1			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Fjordveien 61 C, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JY2005

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
17. aug. 2025

Oppdragsnummer
18-0157/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjordveien 61C, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Thea Andersen, Magnus Peder Vågene

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 2024

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: SP0005333094
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K. S KONSULT SAFIEV

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K.S Konsult Safiev

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K.S Konsult Safiev

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: Gjennom borettslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget

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: Det er byttet stikkontakter og brytere som ikke krever samsvarserklæring. Jobben er utført av Thea Andersen sin bror som er elektriker i Granitor.

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: Det er elbillader i forbindelse med garasjeanlegget. Det følger ikke garasje med leiligheten.

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: Assemblin

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv på kjøkken/stue, og alle soverom. Maling og sparkling i hele leiligheten utført av VV Maling og bygg AS.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Vært feil i to av naboleilighetene med fukt skader. Alle tester av fagmann og takstmenn har vist null fukt i samme områder her. Var i forbindelse med luftekanal til kjøkkenet. Det utbedres for tiden gjennom en forsikringssak i de leilighetene som er påvirket.

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?
Ja

Beskriv: Vannlekkasje på kjøkkenet fra forrige eier som er utbedret.

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? Det ligger i tilstandsrapport fra sist leiligheten ble solgt.

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Renovering av fasaden på bygget kan medføre høyere felleskostnader. klarer du finne ut av dette da dette må varsles. Det er lurt å fjerne usikkerheter

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0157/25

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Kristina Erevik
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: k.erevik@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0157/25 . Vår ref.: 6774-61-015 Dato: 13.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Høvikvollen Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	929848454
Seksjonseier:	Vågene, Magnus Peder
Medeier:	Andersen, Thea Karoline Næss
Leilighetsnummer:	015
Adresse:	Fjordveien 61, 1363 HØVIK
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	11
Bnr.	714

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 3771154-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Høvikvollen Eierseksjonssameie innkrever i tillegg innflyttingsgebyr, kr. 1 500,- til kjøper. Sameiet er resseksjonert i 2023 fra 6 til 1 sameie. Tidligere navn var Høvikvollen AS. På hjemmesiden til sameiet finnes mye nyttig informasjon.
Adressen er https://hovikvollen.com Eierskiftemelding sendes til eierskifte@obos.no.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 830,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 830,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	194,-
Fradragsberettigede kostnader:	76,-
Annen formue:	25 515,-
Gjeld:	30 773,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jon Stærkebye, e-post: hovikvollen-eierseksjonssameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6774
HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2025 kl. 18:00, Høvik verk skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Styret oppfordrer seksjonseierne til å bidra i styrearbeid og blokkkontakt. Styret ønsker også å reetablere en valgkomite

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fasade rehabilitering
8. Beredskap
9. Tillegg til i husordensregler punkt 3
10. Kandidater til blokk kontakt
11. Valg

Med vennlig hilsen,
Styret i HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret instiller Ulf Karlsen fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styretsårsberetning 2024-1.pdf
2. 6774 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr . 240 000

Styrets innstilling

Godtgjørelsen er endret med konsumprisindeksen på 2%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-

Sak 7

Fasade rehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i løpet av høsten 2024 og vinteren 2025 arbeidet med utredning av grunnlaget for en mulig total rehabilitering av fasadene på våre blokker.

Etter at vi i løpet av 2024 hadde utredet muligheter for solceller på takene, og andre ENØK-tiltak, fant styret at det både grunnet usikkerhet i krav fra EU og norske myndigheter, ikke var grunnlag for denne type tiltak i nær fremtid.

Styret vurderte deretter muligheter for å rehabilitere og isolere hele fasaden, minus tegl-sten arealene.

Vi har hatt bygg-teknisk konsulentbistand fra ABBL for å få frem grunnlag og tilbud fra potensielle entreprenører. I tillegg har vi hatt møte med konsulenten som ble brukt da våre naboer i Høvikåsen gjennomførte en tilsvarende prosess.

Vi arbeidet med tre alternativer:

Alternativ 1:

En total oppgradering og etterisolering av fasaden, for å oppnå reduserte energikostnader for beboere og sameiet.

Dette ville innebære etterisolering og plater på betong-delen, samt fornying og etterisolering av trepanel på balkongvegger og resten av fasadene. Dette ville ha en total prosjektkostnad på minst 11-12 MNOK og innebære en vesentlig fasade-endring som er søknadspliktig og dermed må godkjennes av kommunen. En godkjenning er usikker, da dette ville endre bygningens karakter og blokkenes arkitektur som kan være beskyttet av Åndsverksloven. Flertallet i styret mener endringen av bygningenes karakter er uheldig og risikoen for avslag er for stor, samt at det blir en vesentlig ekstra kostnad ved å utarbeide søknadsmateriale og betale gebyr for behandling i kommunen.

Alternativ 2:

Fornye og skifte alt trepanel, lekte ut og isolere på nytt og sikre tetning mellom panel og betongflater.

Male alle utvendige flater med treverk og betong. Dette ville innebære en viss isolering av deler av vegg og betong, men gi liten effekt på energibruk i forhold til investering. Gjennom arbeidet med alternativer, fant styret ut at dette er et kostbart alternativ uten stor verdi i i seg selv.

Alternativ 3:

Rent periodisk vedlikehold av fasadene, dvs pusse og male alle ytre flater i treverk og betong, samt male alle vinduer på utsiden. Dette bidrar til å opprettholde fasadenes gode tekniske tilstand, og om det kombineres med utskifting av gamle vinduer og balkongdører, vil det gi god effekt både i forhold til vedlikehold og energiforbruk. Selve entreprisen med å rense, slipe og male alle vegger, både betong og treverk, vil ligge i størrelsesorden 3,5 – 4 MNOK. Hele arbeidet vil for Sameiet innebære en total prosjektkostnad, med tilhørende lånebehov på rundt 5 MNOK.

I forbindelse med prosjektet vil det være meget økonomisk fordelaktig å skifte eldre vinduer i den enkelte leilighet, for eiers kostnad, da man både kan få et meget gunstig pristibud og få gjennomført arbeidet mens fasadevedlikeholdet pågår.

Styrets flertall har derfor besluttet å gå videre med alternativ 3, og med bistand fra ABBL valgt ut entreprenør og bearbeidet dette tilbudsgrunnlag for presentasjon til årsmøtet i egen sak.

Sameiet vil i arbeidet få prosjektbistand fra ABBL med valg av entreprenør og prosjektledelse.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at vi gjennomfører fasadevedlikehold etter alternativ 3. Dette ble vedtatt i styret mot 1 stemme.

Forslag til vedtak
Styret ber om årsmøtets tilslutning til å gjennomføre fasadevedlikehold etter alternativ 3. Styret gis myndighet til å oppta et lån på Sameiets vegne på inntil 5 MNOK.

Sak 8

Beredskap

Forslag fremmet av:
Øyvind Seljenes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er veldig mye fokus på beredskap nå om dagen. Vi bør få på plass en felles beredskapsplan. Gå opp løypa for hva vi kan ta på fellesen og hva vi må ta selv. Hvor er tilfluktsrom f.eks. kan vi ha et felles vannreservoar pr oppgang? (F.eks. 1000 liter vann pr oppgang) Vedlager osv.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at hver enkelt beboer har ansvar for egen beredskap og lagring.

Forslag til vedtak
Noe skriftlig i Vibbo som beskriver et minimum av beredskap vi kan ha på fellesen.

Sak 9

Tillegg til i husordensregler punkt 3

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for dette er økning i vannskader og beboernes vedlikeholdsplikt etter vedtektene.

Styrets innstilling
3. Skader og forsikringAlle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Det er videre viktig å foreta regelmessig rens av alle sluk og avløpsrør for å hindrevannskader.
• Seksjonseier holdes ansvarlig for frostskader forårsaket av

manglende oppvarming.
• Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet og aktuell kran i kjeller straks stenges, og rørlegger tilkalles. Naboer og styret varsles.
• Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
• **Seksjonseier anmodes om å fornye varmtvannsbereder etter 20 år, samt installere Aqua Stop (automatisk vannstopper) grunnet fare for lekkasje og vannskader. Av samme grunn anmodes det om å fornye stoppekran hvis denne er av eldre dato (eksempelvis gammel spindelkran).**
• Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
• Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
• Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og melde fra umiddelbart.Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Forslag til vedtak

Styret innstiller på endringen slik at det kommer en spesifisering av beboernes ansvar for eget vedlikehold

Sak 10

Kandidater til blokk kontakt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

F59 - Karin Skog

F61 - Martin Staalesen

F63 - Mangler

F65 - Bjørn Andvig

F67 - Jan Erik Reenskaug

F69 - Kristin Johansen

Styrets innstilling

F59 - Karin Skog

F61 - Martin Staalesen

F63 - Mangler

F65 - Bjørn Andvig

F67 - Jan Erik Reenskaug

F69 - Kristin Johansen

Forslag til vedtak

F59 - Karin Skog, F61 - Martin Staalesen, F63 mangler, F65 - Bjørn Andvig, F67 - Jan Erik Reenskaug, F69 - Kristin Johansen

Sak 11

Valg

Hele styret er på valg. For at vi skal ha kontinuitet i styret, innstiller vi på at noen velges for 1 år og noen for 2 år.

Innstilling

Styret ønsker å gjeninnføre en valgkomite slik at det kan være en kontinuerlig prosess med å finne representanter til styret. Styret foreslår til neste årsmøte og innføre vararepresentanter til styret. Styret trenger representanter til styret med forskjellig yrkesmessig bakgrunn.

Roller og kandidater

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

- Vidar Grette

  Vidar ønsker ikke gjenvalg da han skal flytte høsten 2025. Ingen av de øvrige styremedlemmene ønsker å stille som styreleder. Vi ønsker primært at en fra sameiet er styreleder, og oppfordre en eller flere til å melde seg til valg til denne viktige posisjonen.
  Alternativt må vi engasjere en profesjonell styreleder. Dette vil medføre økte kostnader på kr 100 000,- 150 000,- pr år.

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

- Anette Arnesen

  Bor i F 69B
  Utdannet jurist
- Bjørn Andvig

  Ønsker gjenvalg for 1 år
- Jan Erik Reenskaug

  Ønsker gjenvalg for 1 år
- Kirsten Omang

  Ønsker gjenvalg for 1 år
- Kristin Johansen

  Ønsker gjenvalg for 1 år
- Martin Staalesen

  Bor i F61A Utdannet tømrer

HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. Tillitsvalgte

Etter Årsmøtet 28.5.2024 så styret for perioden 2024 – 2025 slik ut:

- Vidar Grette (F-65A), Styreleder for 2 år
- Kristin Johansen (F-69A), Styremedlem for 2 år
- Jan Erik Reenskaug (F-63B) Styremedlem for 2 år
- Bjørn Andvig, (F-65A) Styremedlem for 1 år
- Kirsten Omang (F-59B), Styremedlem for 1 år

Ansvarsområdene til de enkelte styremedlemmene er angitt på oppslaget som henger på alle tavlene, samt på VIBBO. Hjemmesiden Hovikvollen.com, brukes kun til ekstern informasjon.

2. Forretningsførsel, revisjon, forsikring mv

Forretningsførselen for 2024 er utført av OBOS Eiendomsforvaltning as ved **Ulf Karlsen**.
Selskapets revisor er **BDO Revisjon.**

Eiendommene er fullverdiforsikret i **Protektor Forsikring** (polisenr **3771154-1.1**).
Egenandelen for skader er økt til kr. 20 000 pr skade.

Andre servicefunksjoner ivaretas av en rekke firmaer som Høvikvollen Eierseksjonssameie. har utviklet samarbeid med over tid. Oppdatert oversikt finner du på oppslagstavlen i VIBBO og i oppgangene.

3. Eiendommene og organisering

Høvikvollen Eierseksjonssameie er et Sameie (929 848 454) etter eierseksjonsloven med formål å drifte boligeiendommene gnr.11, bnr. 710-715, garasjetomten gnr.11 bnr.717 og friarealet gnr11 bnr. 695 i Bærum Kommune.
Tomtene er festet fra Høvik Sameie fram til 2057 og har et samlet areal på 30 877 kvm.

Boligeiendommene utgjør 6 blokker med til sammen 126 seksjoner.

4. Eierskifter/utleie

Følgende seksjoner har skiftet eier i perioden fra forrige årsberetning til **12.05.2024**, da denne årsberetningen ble godkjent av styret:

Tidligere eier	Ny eier
Anne Karin Lefdal Eidsvik	Torgeir Eidsvik
Knut Willersrud	Synne Christine Tveit
Ida Berthelsen	Vivian Sivertsen
Bernt Huseby og Rikke Bräuer	Anette Arnesen og Bent Aksel Pettersson
Fredrik Backe Dessen	Finnur Olafsson
Jan Petter Husebye	Magnus Peder Vågene og Thea Andersen
Gambinius Holding AS	Gambrinius Eiendom AS
Simon Lønne Mørkhagen og Alexandra Isabel Sveinsen Treimo	Jenni Gabrielsen og Sander Fjøsne Pedersen
Kristin Aanesen	Magnus Vågberg og Isabelle Jenssen
Mette Lisbet Haugen	Marie Olsen og Pål Tefre
Torgeir Eidsvik	Thor Kringstad
Madelene Lindegaard og Håkon Johansen Lindegaard	Toril M Bøhler Da

Alle nye seksjonseiere mottar vedtekter, husordensreglene, kontaktliste og informasjon om ulike meldeskjemaer. Det er seksjonseiers ansvar å meddele til forretningsfører og styret nødvendig kontaktinformasjon om leietakere, og å informere leietaker om husordensregler og øvrige forpliktelser som beboer i Sameiet.

5. Styrets Arbeid

Året 2024 har vært preget av formelle prosesser rundt HMS og ivaretatt løpende drift og vedlikehold som vanlig. Følgene prosjekter har vært startet og utført i 2024:

- Den enorme vannskaden i 67 B
- Trefellingen i sameiet.
- Skiftet ut kloakkrør i F65 fra sameiets egen kum til offentlig rørnett.
- Vurdering av ulike løsninger for fasadeoppgraderinger i lys av EU direktivet.
- Skifte av lysarmaturer i alle oppgangene til LED belysning, pågående prosjekt.

Styret har siden årsmøtet i april 2024 avholdt 11 styremøter, samt 1 Ekstra ordinært årsmøte for beboerne på Høvik verk skole.
I korte trekk gir disse punktene en oversikt over styrets arbeid fra april 24 til april 25:

- Forhandlet frem forsikring avtale skiftet forsikringsselskap fra IF til Protector
- Fremforhandlet en ny avtale med ny Forretningsfører. Styret har inngått avtale med Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL) fra oktober 2025.
- Inngått konsulentoppdrag med ABBL for utarbeidelse av et grunnlag for en anbudsprosess for etterisolering av balkongvegger.
- Løpende kontakt med samarbeidspartnere, først og fremst
    - Vaktmester (ABVK),
    - Assistentpartner (Calling anlegg)
    - Askerlås (dørlåser og dørpumper),
    - Norsk Brannvern (alarmsystem, sensorer i felles oppgang og kjellere),
    - Flishogger`n (bistand ved F65 sitt rørproblem og lekkasjer)
    - Bærum Kommune, renovasjon – ved overfylte eller ikke tømte beholdere pga. snø eller annen blokkering
    - Oksana renhold
    - Viken fiber/altibox
    - Forsikringsselskapet – If som var vårt forsikringsselskap i 2024
- Løpende vedlikeholdsoppgaver som ødelagte dørlåser, lamper, utslitte vannlåser o.l.
- Startet utskifting av armaturer i alle oppgangene. Grunnen til dette er at vi får ikke kjøpet flere pærer til eksisterende belysning. De nye armaturene har LED belysning med bevegelses sensor.
- Løpende kontakt med mange eiere ifm små og store saker.
- Registrere og følge opp at firmaer som står for oppussingen meldt inn via «Meldeskjemaene» er seriøse.
- Godkjenne alle leilighetsoverdragelser, gjennom fullmakt til forretningsfører.

Som kjent har det vært meldt om en stor vannskade i F 67B.Grunnen til skaden var at en varmtvannsbereder var gammel og sprakk på det verst tenkelige tidspunkt.
Skade omfanget berørte 7 enheter med forskjellige skadeomfang.
Skaden var så omfattende og kostbar at sameiet fikk en enormt stor økning på vår forsikrings avtale. På bakgrunn av dette måtte styret starte en prosess med å finne en ny leverandør.

Utfordringen var at sameiet nesten ble svartelistet fra markedet, men etter mye arbeid fikk vi til en avtale med Protektor Forsikring.

Det er fortsatt den enkeltes ansvar å påse at røropplegget fra egen leilighet fram til hovedstammen ikke gror igjen og er i god stand. Regelmessig rens av spesielt kjøkkenavløp og avløp i baderom kan ikke understrekes sterkt nok. Samt påse at varmtvannsbereder er i god stand, montere Waterstop og ikke er eldre enn maksimalt 20 år.

Det er blitt skiftet avløpsrør fra kummen og inn i blokken utenfor F65, hvor setningsskader har vært påfallende og gjort at kloakk røret kollapset og det ble en mindre vannskade i kjelleren.

I høst hadde vi flere tilfeller av overfylte papirsøppelkasser, dette var en meget utfordrende og skitten jobb som dels styremedlemmer og dels ABVK har utført. Dette har påført sameiet ekstrakostnader og arbeid for styret.

Styret informerte beboerne vår/sommeren 2024 om at det skulle felles en del trær som var til sjenanse for mange beboere og som ga utfordringer både menneskelig og bygningsteknisk. Styret erkjenner at det var uenighet blant beboerne om hvorvidt det var riktig å felle trær. Styret har imidlertid ansvaret for å forvalte og vedlikeholde eiendommen på vegne av hele fellesskapet.
Siden uenigheten tidvis var ganske stor valgte styret å kalle inn til ekstraordinært årsmøte for å sikre at styret fortsatt hadde årsmøtets tillit til å fortsette sitt forvaltningsarbeid. Dette ble vedtatt med stort flertall. Da ble trefellingen igangsatt av profesjonell trefeller/arborist. Grener ble ryddet og stammene ble kappet opp i passende skiver slik at beboere kunne kløyve og ta vare på veden til fyring. I årene fremover vil det fortsatt bli både felt og stelt med trærne våre, og der det er hensiktsmessig vil det bli plantet nye både busker og trær.

Vedlikehold av bygningsmassen / generelt vedlikeholdsarbeid

Tilstandsrapporten fra 2023 konkluderte med at vi har holdt vår bygningsmasse og utearealer tilfredsstillende vedlike. Imidlertid er det drøyt 60 år siden blokkene ble oppført, og det må påregnes betydelige vedlikeholdskostnader også i de kommende år.

Prioriterte oppgaver for 2025

Styret har ikke endelig planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver for 2025, men styret har jobbet med en kartleggingsprosess med 3 alternative vedlikeholdsplaner:

Alternativ 1:
En total oppgradering og etterisolering av fasaden, for å oppnå reduserte energikostnader for beboere og sameiet. Dette ville innebære isolering og plater på betong-delen, samt fornying og isolering av trepanel, både balkonger og resten av fasadene. Dette ville ha en total prosjektkostnad på minst 11-12 MNOK og innebære fasade-endring som måtte vurderes og godkjennes av kommunen. En godkjenning fra kommunen kan være usikker, da dette ville endre bygningens karakter, og at blokkenes arkitektur også kan være beskyttet av Åndsverksloven.

Alternativ 2:
Fornye og skifte alt trepanel, lekte ut og isolere på nytt og sikker tetning mellom panel og betongflater. Male alle utvendige flater med treverk og betong. Dette ville innebære en isolering av alle vegger som er bekledd med panel, men gi en effekt på energibruk og trekk. Prosjektet er kostnadsberegnet til ca 6 - 8 mill NOK.
I forbindelse med prosjektet vil det være meget økonomisk fordelaktig å skifte eldre vinduer i den enkelte leilighet, for eiers kostnad, da man både kan få et meget gunstig pristilbud og få gjennomført arbeidet mens fasadevedlikeholdet pågår.

Alternativ 3:
Rent periodisk vedlikehold av fasadene, dvs pusse og male alle ytre flater i treverk og betong. Dette bidrar til å opprettholde fasadenes gode tekniske tilstand, og om det kombineres med utskifting av vinduer og balkongdører, vil det gi en vedlikeholdsmessig effekt som er fullt på høyde med alternativ 2. Selve entreprisen med å rense, slipe og male alle vegger, både betong og treverk, vil ligge i størrelsesorden 3,5 – 4 MNOK.
I forbindelse med prosjektet vil det være meget økonomisk fordelaktig å skifte eldre vinduer i den enkelte leilighet, for eiers kostnad, da man både kan få et meget gunstig pristibud og få gjennomført arbeidet mens fasadevedlikeholdet pågår.
Sameiet vil i arbeidet få prosjektbistand fra ABBL med valg av entreprenør og prosjektledelse.

Det er avsatt kr 500 000 til øvrig, uforutsett løpende vedlikeholdsarbeid. Samt kr 180 000 til skifte av lysarmaturer i alle oppgangene.

6. Informasjonsarbeidet mellom styret og beboere
Styret oppdaterer VIBBO kontinuerlig og målet er at det meste av informasjon vedrørende for eksempel vedlikehold skal ligge: VIBBO.no.
Styret nås på epostadressen: styrerommet@hovikvollen.no

Styret prøver å formidle smått og stort via Informasjonsskriv som henges på oppslagstavlene og sende informasjon til beboerne via VIBBO. Spesielt viktig informasjon blir sendt eierne via forretningsfører.

7. Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)
Høvikvollen Eierseksjonssameie er definert som en virksomhet, og er dermed underlagt forskrift om systematisk internkontroll. Det er vår plikt å gjøre eiere og brukere av leilighetene oppmerksom på det ansvaret som er pålagt oss.

Systematisk internkontroll inneholder bl.a. oppgaver som skal gjennomføres hvert år innenfor feltene informasjon, renhold, sikkerhetsarbeid, brannvern, brannsikkerhet og dugnad.
Planen revideres etter hver Generalforsamling.
Revidert versjon legges ut på nettsidene etter avholdt Årsmøte i mai 2025.

Norsk Brannvern AS har utført sin årlige kontroll av brannvarslere og brannslukkere i fellesarealene også i år. Vi har sikret opplæring av ABVK sin stedlige representant for å utføre ukentlig sjekk av sentralen for brannvarsling i alle oppganger.

Styret har i informasjonsskriv anmodet alle om å skifte batteri i egne røykvarslere i forbindelse med den internasjonale røykvarslerdagen 1. desember.

Feieren AS feier skorsteinene og foretar kontroll av peis/ovn i den enkelte leilighet, henholdsvis hvert 4. år. Styret vil understreke at det er i alles interesse at feieren får adgang til å utføre arbeidet sitt. En defekt pipe eller peis er en sikkerhetsrisiko for hele blokken, ikke bare den enkelte leilighet.

Styret har ved flere anledninger påpekt at oppgangene skal holdes fri for større planter og annet som kan komme i veien for evakuering, syketransport og vask av trappene. Det siste året har det blitt merkbart bedre i samtlige oppganger og fellesrom i kjeller. Det settes ut containere til usortert avfall vår og høst, noe som gir en fin anledning til å få ryddet.

Ved informasjon om nye eiere og leietakere, bestilles nye navneskilt til postkasser og ringetablåer. Det er viktig også av sikkerhetsmessige grunner å ha korrekt merking av postkasser og ringetablåer.

8. Ansatte/arbeidsmiljø
Høvikvollen Eierseksjonssameie har ingen ansatte og administreres av styret. Samarbeidet innad i styret er veldig bra. Det er en åpen og hjelpsom arbeidsform som gjør styrearbeidet lettere.

9. Likestilling
Høvikvollen Eierseksjonssameie tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer. Styret består av 2 damer og 3 menn.

10. Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at Høvikvollen Eierseksjonssameie virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses vanlig for en slik selskapstype.

11. Økonomi/budsjett
Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på **kr 523 994,- (**mot budsjett kr 147 000,-**)**. Avviket skylles at det er vært en streng kontroll med utgiftene og vedlikeholdet har blitt holdt litt tilbake med tanke på pågående vedlikeholdsprosjekter til Høvikvollen Eierseksjonssameie.

Sameie bygger opp egenkapitalen**.** Men for 2025 har det vært nødvendig å justere opp felleskostnader med 10%. Grunnen til dette er at de kommunale kostnadene fortsetter å øke. Selv med de økte kostnadene jobber styret med et budsjett for 2025 som skal gi et overskudd på **kr 56 200,-**

Ellers skal det meste være forklart i notene til regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet for 2024 eller selskapets stilling pr 31.12.2024.
Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.
Selskapet har en sunn økonomisk stilling. Likviditeten er tilfredsstillende.

Høvik, 30.4.2024

Vidar Grette
Styreleder

Bjørn Andvig
styremedlem

Kristin Johansen
styremedlem

Jan Erik Reenskaug
styremedlem

Kirsten Omang
styremedlem

HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929 848 454, KUNDENR. 6774

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 999 464	2 266 850	4 976 000	5 498 400
Vaskeri		0	0	5 000	4 000
Andre inntekter	3	88 617	3 005	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 088 081**	**2 269 855**	**5 001 000**	**5 522 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 135	0	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-235 000	0	-235 000	-235 000
Revisjonshonorar	6	-21 709	-31 810	-24 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-183 075	-43 673	-196 000	-206 000
Konsulenthonorar	7	-111 584	-152 210	-75 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-627 555	-415 048	-617 000	-1 050 000
Forsikringer		-503 806	-58 078	-467 000	-430 000
Festeavgift		-366 810	0	-440 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-1 069 977	-442 506	-1 342 000	-1 532 200
Energi/fyring		-151 980	-16 768	-180 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-528 500	-169 500	-527 000	-548 000
Andre driftskostnader	10	-743 075	-226 504	-709 000	-733 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 578 205**	**-1 556 096**	**-4 839 000**	**-5 471 200**
DRIFTSRESULTAT		**509 876**	**713 759**	**162 000**	**51 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 160	25 466	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-9 042	0	-20 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 117**	**25 466**	**-15 000**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**523 994**	**739 225**	**147 000**	**56 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		523 994	739 225		

Resultatanalyse 2024
Høvikvollen Eierseksjonssameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 999 464	4 976 000	-23 464	0 %
Vaskeri	0	5 000	5 000	100 %
Andre inntekter	88 617	20 000	-68 617	-343 %
Sum driftsinntekter	**5 088 081**	**5 001 000**	**-87 081**	**-2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-35 135	-27 000	8 135	-30 %
Styrehonorar	-235 000	-235 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-21 709	-24 000	-2 291	10 %
Forretningsførerhonorar	-183 075	-196 000	-12 925	7 %
Konsulenthonorar	-111 584	-75 000	36 584	-49 %
Drift og vedlikehold	-627 555	-617 000	10 555	-2 %
Forsikringer	-503 806	-467 000	36 806	-8 %
Festeavgift	-366 810	-440 000	-73 190	17 %
Kommunale avgifter	-1 069 977	-1 342 000	-272 023	20 %
Energi/fyring	-151 980	-180 000	-28 020	16 %
TV-anlegg/bredbånd	-528 500	-527 000	1 500	0 %
Andre driftskostnader	-743 075	-709 000	34 075	-5 %
Sum driftskostnader	**-4 578 205**	**-4 839 000**	**-260 795**	**5 %**
Driftsresultat	**509 876**	**162 000**	**-347 876**	**-215 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	23 160	5 000	-18 160	-363 %
Finanskostnader	-9 042	-20 000	-10 958	55 %
Res. finansinnt./-kostnader	**14 117**	**-15 000**	**-29 117**	**194 %**
Årsresultat	**523 994**	**147 000**	**-376 994**	**-256 %**

VEDTEKTER FOR

HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

1 Sameiets navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Høvikvollen Eierseksjonssameie. Sameiet ble opprettet ved søknad om reseksjonering, tinglyst 30.01.2023.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

2 Eiendommen

Sameiet fester tomtegrunnen og eier bebyggelsen på gnr. 11 bnr. 714 i Bærum kommune. Eiendommen er bebygd med 6 boligbygninger. I tillegg fester sameiet en ideell 1/2 av gnr. 11 bnr. 717 i Bærum kommune.

Boligbebyggelsen er seksjonert i 126 boligseksjoner. Hver av dem har tilknyttet enerett til bruk av en sammenhengende og avgrenset del av bygningen på eiendommen, kalt bruksenhet.

De delene av eiendommen som ikke inngår i en bruksenhet eller i en tilleggsdel, er fellesareal.

Røropplegget for vann, avløp, ventilasjon og lignende frem til avgreningspunktene for bruksenhetene og det elektriske anlegget frem til bruksenhetenes sikringsskap er sameiets felles anlegg. Tilsvarende gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene til seksjonseiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Salg og utleie av en bruksenhet skal meddeles styret, eller den styret utpeker, med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til ny eier/leietaker. Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietakeren bare dersom det foreligger saklig grunn.

Nye eiere vil bli belastet med et innflyttingsgebyr på kr. 1 500,-. Tilsvarende belastes eier med et skiftegebyr på kr 1.500,- ved skifte av leietaker.

Utleie av seksjon skal registreres hos forretningsfører gjennom eget skjema.

4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

Hver enkelt seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel. I tillegg har seksjonseieren sammen med de øvrige seksjonseierne rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhetene og tilleggsdelene kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som går frem av søknaden om seksjonering (bolig).

Bruksenhetene, tilleggsdelene og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade, ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere og beboere.

Alle innretninger og installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

5 Vedlikehold og omkostninger

Den enkelte seksjonseier har plikt til å ta hånd om og bekoste innvendig vedlikehold av sin egen bruksenhet, boder o.l slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdelene til bruksenheten og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som for eksempel.

a) Inventar
b) VVS-utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) Skap, benker og innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger og tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring til seksjonen
i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Balkonggulv må ikke tildekkes med tette belegg. Teppegress, filt o.l. er ikke tillatt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i denne vedtektsbestemmelsen, inkludert sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes bestemmelser, skal erstatte det eventuelle tap dette påfører andre seksjonseiere jf. eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at det forebygger skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for heving av standarden. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene kreves inn sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsdel.
Felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiebrøken, med mindre annet går frem av disse vedtektene, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruket for den enkelte bruksenhet.
Kostnader til kabel-TV/internett fordeles likt per boligseksjon (Sameiets grunnavtale).

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot en eller flere seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto-beløpene som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis hver måned (felleskostnadene). Det fremlegges utkast til budsjett og justering av felleskostnader i årsmøtet.
Den enkelte seksjonseier hefter for sameiets felles ansvar og forpliktelser i henhold til sin sameierbrøk.

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og den siste fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når et antall seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Også elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen hvis styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Dersom årsmøtet skal behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
En seksjonseier kan møte ved en fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Den originale protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne – gjennom forretningsfører.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall fremmøtte eierseksjoner, hver fremmøtt eierseksjon har én stemme.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om -

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Se for øvrig lovens bestemmelser om særskilte tiltak, endring av sameiets karakter eller oppløsning av sameiet.

8.5 Inhabilitet i årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om

a) et søksmål mot seg selv eller sin nærstående
b) sitt eget eller sin nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot personen selv eller dennes nærstående

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. innspill til budsjett for kommende år
4. velge styreleder når lederen er på valg
5. velge styremedlemmer som er på valg
6. velge varamedlemmer til styret som er på valg
7. velge revisor når den tidligere revisoren skal fratre
8. fastsette godtgjørelse for styret og revisor
9. behandle forslag fra styret
10. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøter. For å utføre sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene må vedtas av årsmøtet.
Avgjørelser som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 4 til 7 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret skal ha en kontaktperson/representant fra hver av blokkene som ikke er representert i styret.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer, som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene.
Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år.
Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller styremedlemmets nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

9.5 Representasjon og rettigheter

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. I slike saker blir seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

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

11 Forretningsfører og entreprenører

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre entreprenører, gir instruks for dem, fastsetter deres godtgjørelse, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutter engasjementet.

12 Regnskap og revisjon

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Et pålegg om salg skal gis skriftlig og skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis seksjonseieren ikke etterkommer pålegget innen en gitt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

13.2 Krav om fravikelse

Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige eiere og brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
Denne regelen kommer også til anvendelse overfor brukere som ikke er seksjonseiere.

14 Andre bestemmelser

For øvrig kommer bestemmelsene i eierseksjonsloven av 6.juni 2017 nr 65 til anvendelse

Herværende vedtekter for Høvikvollen Eierseksjonssameie er fremlagt og godkjent i Stiftelsesmøte avholdt på Høvik den 13.04.2023, og med justeringer vedtatt i Årsmøtet i Sameiet 28.05.2024.

Høvikvollen Eierseksjonssameie

Fjordveien 59 - 69

HUSORDENSREGLER

Vedtatt i årsmøtet 28.05.2024

Husordensreglene har til hensikt å skape trivsel og hygge i sameiet. Det er ønskelig å sikre gode boforhold. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som bor og oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietakere kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Alle må bidra til at Husordensreglene etterleves



Innhold

1. BEBOELSE I ET FELLESSKAP 3
2. STØY OG ADFERD 3
3. SKADER OG FORSIKRING 3
4. BRUK OG VEDLIKEHOLD AV BALKONGER/VERANDAER 4
5. BRANNVERN 4
6. SØPPEL 4
7. PLENKLIPP OG VASK 4
8. KJELLERBODER 5
9. DUGNAD 5
10. DYREHOLD 5
11. PARKERING OG KJØRING I STIKKVEIENE 5
12. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE 6
13. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE 6

1. Beboelse i et fellesskap

Leiligheten er den enkeltes bolig, og vi bor i et fellesskap, der man skal opptre slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Støy og adferd

Alle seksjonseiere/beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

- Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 08.00. Eventuell selskapelighet på fredager og lørdager som varer lenger, og som kan sjenere naboene, skal varsles i god tid. Søndager og helligdager skal ikke brukes til støyende aktivitet.
- Ved oppussing av egen seksjon skal det utvises tilbørlig hensyn til naboene. Støyende oppussingsarbeider skal begrenses til tidsrommet kl. 08.00 til 18.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 16.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke brukes til støyende aktivitet.
- Alt arbeid som medfører støy (boring, banking osv.) skal varsles i oppgangene i blokka minimum 1 uke i forveien.
- All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.
- Det er forbudt å røyke innendørs i fellesarealene.
- Søndag- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Det er videre viktig å foreta regelmessig rens av alle sluk og avløpsrør for å hindre vannskader.

- Seksjonseier holdes ansvarlig for frostskader forårsaket av manglende oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet og aktuell kran i kjeller straks stenges, og rørlegger tilkalles. Naboer og styret varsles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og melde fra umiddelbart.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk og vedlikehold av balkonger/verandaer

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk/avløp må til enhver tid holdes åpne. Av hensyn til balkongens epoxybelegg må det ikke legges permanente kunstgressmatter eller annet tett materiale som hindrer drenering.

Balkonger samt våre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.
Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.
Ta hensyn til de øvrige beboerne/naboer ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Brannvern

Kommunens brannforskrifter sier at det ikke skal oppbevares personlige eiendeler i trappehus og oppganger, eller på utsiden av egen inngangsdør.
Under trappen i trappehuset kan det oppbevares barnevogn/rullator og lignende som er i daglig bruk.
Sportsutstyr, leker og andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i trappehus, men i egen leilighet eller bod.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr i henhold til forskriftene. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres og kastes etter kommunens forskrifter, regler og rutiner.

Spesialavfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier, må seksjonseier selv kjøre bort. Dette gjelder også voluminøs emballasje til møbler og utstyr, som ikke må fylle opp felles søppelcontainere.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brannfarlige gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping utføres av firma som styret har inngått avtale med.

Renhold av trappeoppganger utføres av firma som styret har inngått avtale med. Kjellerrommene og gangene blir vasket etter nærmere beskjed fra styret.

8. Kjellerboder

Kjellerboder er den enkeltes seksjonseiers eiendom. Det er den enkeltes seksjonseiers ansvar å holde yttervegger fri og sikre tilstrekkelig lufting. Dette for å unngå kondens og fuktighet som kan forårsake sopp- og muggdannelse i kjellerrom.

Det forefinnes også fellesboder i hver blokk, der man kan lagre sportsutstyr og større leker for barn. Personlige eiendeler som møbler, esker, bager o.l. må lagres i egen bod. Hver blokk kan også innrede deler av vaskerom/fellesrom etter ønske fra flertallet.

Det er ikke tillatt å lade sykkelbatterier eller andre oppladbare gjenstander i kjellerbodene, hverken de private eller i fellesbodene. Pga. brannfaren må disse lades i egen leilighet under oppsyn.

9. Dugnad

Dugnad er et viktig bidrag til å holde våre felles områder trivelige og pene for oss alle. Dugnaden er en forpliktelse for alle beboere uansett eierskap til bo-enheten. Sameierne i den enkelte blokk blir enige om hvilke oppgaver som skal prioriteres (dersom det ikke er gitt særlige føringer fra Styret). Dersom du ikke kan delta fysisk på dugnaden, settes det stor pris på et bidrag til dugnaden.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eier av boenheten skal informere skriftlig (lapp i postkassen) til naboene i oppgangen før anskaffelse av dyrehold.
Sameiet følger kommunens regler for båndtvang.
Husdyr-eiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (og sørge for at slikt avfall fjernes med det samme).
Mating av fuglene på balkongene eller på bakken er ikke tillatt, grunnet skadedyr-plage.

11. Parkering og kjøring i stikkveiene

De boenheter som disponerer egen garasjeplass i parkeringshuset oppfordres til å benytte disse hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.
Kjøretøy skal ikke parkeres i stikkveiene. Kortere parkering for av- og pålessing ved inngangene er tillatt. Ut- og innkjøring i stikkveiene skal ikke skje mellom kl 23:00 og 08:00.
Hjemmehjelps-tjenesten skal kunne korttids-parkere innerst i stikkveien under oppdrag hos beboere.

12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre advarsel fra styret, som også vil vurdere eventuelle konsekvenser.

13. Endring av husordensreglene

Årsmøtet i Høvikvollen Eierseksjonssameie vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Velkommen til Høvikvollen Sameie Informasjon til beboere

INNHOLD

1. **Introduksjon**
2. **Kontaktpersoner – Styret og blokk-kontakter**
3. **Branntilløp eller vannlekkasje – Hva gjør du**
    - **Brannsikkerhet**
    - **Vannlekkasje**
    - **Når vannlekkasje er et faktum**
4. **Rehabilitering og oppussing av leilighet – krav og registrering**
    - **Kjøkken, bad toalett**
    - **Peis eller ovn**
    - **Skifte av markiser**
    - **Elektriske anlegg - hovedsikringer**
5. **Vedlikeholdsinstruks for balkong-gulv**
6. **Fryseboks/ kjøleskap i kjellerbod - registrering**
7. **Bruk av felles vaskerom - registrering**
8. **Lading av el-sykkel/ el-sparkesykkel**
9. **Bestilling av skilt - registrering**
10. **Melding om utleie av leilighet - registrering**
11. **Vedlegg**

1. INTRODUKSJON

Dette notatet inneholder informasjon som ikke fremkommer i vedtekter og husordensregler. Det er allikevel viktig informasjon som handler om sikkerhet og forpliktelser i vårt sameie. Sammen med notatet følger diverse vedlegg, se oversikt nederst.

2. KONTAKTPERSONNER – STYRET OG BLOKK-KONTAKTER

På oppslagstavlene i hver oppgang står en oversikt over styrets medlemmer og de respektive ansvarsområdene.

Her følger en oversikt over styremedlemmer for styreåret 2024-2025:

- Styreleder Vidar Grette, Fjordveien 65A Tlf. 900 67 725
- Styremedlem Kirsten Omang, Fjordveien 59B Tlf. 977 77 237
- Styremedlem Bjørn Andvig, Fjordveien 65A Tlf. 991 45 350
- Styremedlem Jan Erik Reenskaug, Fjordveien 67B Tlf. 481 42 802
- Styremedlem Kristin Johansen, Fjordveien 69A Tlf. 916 40 310

Her følger oversikt over kontaktpersoner i tillegg til styret i blokkene Fjordveien 59 og 61:

- Fjordveien 59: Knut-Erik Regnell Tlf. 468 58 446
- Fjordveien 61: Jan Østby Tlf. 986 68 808

3. BRANNTILLØP ELLER VANNLEKKASJE, HVA GJØR DU?

Sikkerhet for mennesker og dyr er overordnet alt annet. Høvikvollen Sameie har et aktivt HMS-arbeid og gjennomfører regelmessig ettersyn i fellesområder og rundt bygningene våre.
Se for øvrig oppslag på oppslagstavlene.

- **Brannsikkerhet - Brannalarm og brannvarsling**

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sørge for at elektrisk anlegg i leilighet er i henhold til krav og forskrifter, og at man er spesielt årvåken ved bruk av ildsted og åpen flamme/stearinlys.
I hver trappeoppgang er et brannvarslingsanlegg med varslingssensorer i kjellere og øverst i trappehuset. Det står en utførlig og enkel branninstruks ved varslingspanel ved siden av postkassene.

- **Vannlekkasje – Forebygging og håndtering**

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å gjøre vedlikehold for å unngå vannlekkasjer av enhver art. Dette innebærer regelmessig rensing av sluk og avløp, sikre at kraner enkelt kan stenges og at rør, kraner, WC og koblinger er i god stand. Varmtvannsbereder må IKKE være svekket, bør skiftes etter 15-20 års levetid.

- Du MÅ kjenne til din egen stoppekran for vannledningen inne i leiligheten – og å kunne stenge vannet.

- Du MÅ kjenne til stoppekran i taket i kjellergangen for henholdsvis venstre og høyre side av oppgangen – og kunne stenge vannet.

Er du i tvil om hvor kraner befinner seg eller hva du må/bør gjøre med vedlikehold av vann og avløp, spør snarest en i styret eller kontaktperson i blokken.

- **Når vannlekkasje er et faktum**

1. Steng din egen vannstoppekran.
2. Steng stoppekran i kjelleren – hver kran er merket – høyre og venstre side.
3. Ring Rørleggervakta – Bærum – tlf 23 12 65 50. Oppgi at du er en del av Høvikvollen Sameie og din eksakte adresse – blokk og oppgang.
4. Gi beskjed til dine naboer over/ under om lekkasje og at vannet er avstengt.
5. Kontakt **Forsikringsselskapet If Forsikring** på telefon 21 49 24 00. Igjen – oppgi at du er en del av Høvikvollen Sameie. Det er forsikringsselskapet som skal vurdere skaden.
6. Kontakt deretter styreleder i Høvikvollen Sameie – se liste - eller send e-post til: hovikvollen@styrerommet.no

4. REHABILITERING OG OPPUSSING AV LEILIGHETEN

Det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for alle endringer og tiltak som gjøres i den enkelte leilighet, og som skal sikre at arbeid som berører egen og felles infrastruktur gjennomføres av registrert og godkjent entreprenør. Seksjonseier er ansvarlig for å oppbevare dokumentasjon på gjennomførte endringer.
Seksjonseier er også ansvarlig for å gi nabovarsel i god tid, med tanke på støy og slag-plager i blokken.
Styret i Høvikvollen Sameie skal godkjenne tiltak om endringer i leiligheten som gjelder kjøkken, bad og toalett samt peis eller ovn. Dersom du/dere ønsker å utføre rehabilitering eller endringer i leiligheten innenfor nevnte områder, må dere fylle ut skjema for registrering. Dette for å sikre at det forefinnes oversikt over utførte endringer.

- **Kjøkken, Baderom og toalett**

Rehabilitering av kjøkken, bad og toalett innebærer som oftest både endringer i vann- og avløpsrør, og i tillegg kan det være pigging og muring som kan berøre elektriske rørledninger som ligger i gulv og vegger.
Firmaer som skal gjennomføre jobben må være godkjent våtroms-bedrift, og inneha ansvarsrett for rørleggerarbeid. De og dere må kontakte styret i forkant for å få angitt kritiske forhold i infrastrukturen.
Styret skal ha melding om rehabilitering på vedlagt skjema senest **14 dager** før arbeidet starter.

- **Peis eller ovn**

Alle pipeløp ble rehabilitert i 2004 med stålrør. Det er kun kvalifisert varmeforhandler/peismurer som kan installere ny peis eller ovn i leiligheten. En ny ovn/peis må ha et røykrør som er tilpasset pipeløpets diameter, og montering må skje slik at man unngår problemer med feiing og trekk i pipeløpet. Parafinbrenner eller pelletsovn kan IKKE installeres.

Styret skal ha melding om rehabilitering på vedlagt skjema senest **14 dager** før arbeidet starter.

- **Skifte av markiser**

Det ønskes et helhetlig preg på fasaden av våre blokker. Styret har derfor vedtatt at det ved skifte av markiser skal benyttes en felles farge på markiseduken:

Kvalitetsduk (for eks. Rex markiser) med farge Grå 314 028 (Ref. Markisehuset AS)

- **Elektriske anlegg – hovedsikringer**

Det er begrenset kapasitet på inntakssikringer. Dette er forskjellig i hhv Fjordveien 59-61-63 (3x32A) og i Fjordveien 65-67-69 (2x32A).

5. VEDLIKEHOLDSINSTRUKS BALKONG-GULV

(Fra CONSOLVO, som totalrehabiliterte balkonger i 2012)

Det viktigste bidrag for å bevare betongkonstruksjoner og gulvbelegg best mulig og lengst mulig er å sørge for å rengjøre innside av vegger og gulv i egen balkong regelmessig.
Sot, smuss, blomsterrester og løv skaper grobunn for sopp og råte, og vil over tid bryte ned den beskyttende malingsoverflaten.
Årlig rengjøring vår/høst vil forlenge vedlikeholds-intervallene og bevare en fin overflate. Pass på at avrennings-sluket er åpent og fritt for løv og skitt. Rengjøring utføres med vanlige husholdningsvaskemidler.

Det frarådes sterkt å legge flisgulv på gulv i veranda, da dette vil kunne forårsake fukt- og frostskader i den underliggende betongen som til dels er svært porøs.
På samme måte vil kunstgress-tepper eller tilsvarende tette matter kunne binde opp fuktighet over lengre tid og bidra til å skade den underliggende betongen.

Dersom man har lagt løse tre-gulv eller tre-brikker på gulvet, bør disse løftes og gulvet rengjøres et par ganger i året for å fjerne rusk og planterester.

6. FRYSEBOKS/ KJØLESKAP I KJELLERBOD

Om du har strømuttak i kjellerboden, kan du ha en fryser/kjøleskap i boden. Dine fellesutgifter vil økes med kr 25,- pr mnd.
Styret skal ha melding på vedlagt skjema.

7. BRUK AV FELLES VASKEROM

Felles vaskerom er under avvikling. Det innebærer at vaskemaskiner og tørketromler ikke blir reparert eller fornyet når de går i stykker. De som ønsker å benytte de maskinene som fortsatt er virksomme, må registrere seg og vil bli belastet med kr. 800,- pr år.
Styret skal ha melding på vedlagte skjema.

8. LADING AV EL- SYKKEL/ EL- SPARKESYKKEL

Lading av batterier til el-sykkel og el-sparkesykkel representerer en brannfare. Lading skal IKKE skje i kjellerområder, fellesbod eller privat bod, men i egen leilighet under oppsyn.

9. BESTILLING AV SKILT

Postkasseskilt og skilt til ringetablå ved blokkens inngangsdør bestilles gjennom styret.
Se vedlagt skjema

10. MELDING OM UTLEIE AV LEILIGHET

Styret i Høvikvollen Sameie har ansvar for alle beboere i alle 126 leiligheter. Styret og forretningsfører må derfor til enhver tid ha oversikt over alle beboerne.
Eier av leiligheten har ansvar for å meddele styret og forretningsfører om utleie, og med kontaktopplysninger til leietaker(e).
Styret skal ha melding på vedlagte skjema.

11. VEDLEGG

Husordensregler Høvikvollen Sameie

Vedtekter Høvikvollen Sameie

Kontaktpersoner i styret samt andre nyttige kontakter

Skjema for Rehabilitering/ endringer i leiligheten

Skjema for installasjon av kjøkeskap/ fryseboks i kjellerbod

Skjema for bruk av felles vaskerom

Skjema for bestilling av skilt

Skjema for utleie av leiligheten

KONTAKTLISTE STYRET HØVIKVOLLEN 2024 -2025 Revidert Juni 2024

Verv/ adresse	Kontakt info	TLF	Ansvarsområder
Styreleder 65 A	Vidar Grette vidargrette@gmail.com Styrets E-postadresse: Hovikvollen@styrerommet.no	90067725	• Forsikringssaker • Juridiske forhold • regnskap /økonomi. • Kontakt mot Høvikåsen sameiet. • *VIBBO / hjemmeside,* • *Viken Fiber/Altibox*
Styremedlem 59 B	Kirsten Omang kirsten.omang@gmail.com	97777237	• Eierskifter/ Utleie, • Navneskilt postkasse og callinganlegg • Velkomstmappe til nye eiere. • *Vedtekter og husordensregler* • *Oppslag/info til beboerne* • Kontakt mot Parkeringshuset.
Styremedlem 67 B	Jan Erik Reenskaug jer@abbl.no	48142802	• Meldeskjema for endringer i leilighet; Bad/WC, Balkong, Peis/ovn, Kjøkken. • Felles elektrisk anlegg • Samfunns kontakt med eksterne partnere • Enova/ Energieffektivisering
Styremedlem 65 A	Bjørn Andvig bjorn@andvig.no	91145350	• Bygningsvedlikehold • Dører, nøkkel og låser – hoveddører • Callinganlegg • Vaktmestertjeneste. • Vann og avløp
Styremedlem 69 A	Kristin Johansen krjoh57@gmail.com	91640310	• Containerleie Franzefoss, • Høvik Verk Vel. • Kontakt trappevask. • *Kommunale tjenester (inkl Renovasjonsordningen og Feier)* • *HMS* • *Oppslag/info til beboerne*

BRANN: 110 **POLITI: 110** **AMBULANSE: 113**





Vannlekkasjer, døgnvakt for akutte situasjoner: Rørleggervakta – Bærum – Telefon: 23 12 65 50

Arbeider som skal dekkes av fellesskapet må bestilles av styret

Tjenestene kan også brukes privat:

Vaktmester	Asker & Bærum Vaktmesterkompani	67150088	post@abvk.no døgnvakt for akutte situasjoner
Rørlegger	Bærum Rørleggerbedrift (vi har rammeavtale med firmaet)	67517570	e-post@baerumror.no Døgnvakt ved akutte situasjoner
Elektriker	AS Watt Elektroentreprenør (vi har rammeavtale med firmaet)	23035890	Terje Andersen, 909 95 195, terje@watt.no Andreas Kallhovd, 909 98 153, andreas@watt.no
Callinganlegg -service	Assistent Partner (vår samarbeidspartner for callinganlegget)	48101100	post@assistentpartner.no Daniel Nymo, 977 95 990, daniel@assistentpartner.no
Brannvarslere oppgang	Norsk Brannvern, Mjøndalen (Tilsyn med fellesanlegg)	90517456/ 32273528	post@norskbrannvern.no
Bredbånd, dekoder mm	Viken Fiber Kundeservice (Nett/TV leverandør)	02414	www.vikenfiber.no
Dørlåser - ytterdører -	Asker Lås AS	46803020	kontor@askerlaas.no Morten Hermansen, 405 49 405
Forretnings fører	Hammersborg Eiendomsforvaltning (OBOS) v/ Ulf B. Karlsen, karlsen@hbef.no	95804422 22867590	Forvaltning, økonomi og regnskap, eieroversikter og nøkkelbestillinger

Høvikvollen Sameiet har bygningsforsikring i Forsikringsselskapet IF –

Polise nummer. SP 370 6781

Ved brann, ulykker og vannlekkasjer skal styreleder kontaktes i etterkant, for arkivering av rapporter, kontroll og eventuelle forsikringssaker.

Melding om utleie av leilighet

- **Opplysninger om eier**

Eiers navn:_____

Eiers faste adresse:

Eiers kontaktopplysninger: Tlf.: E-post:

- **Opplysninger om leietaker(e)**

Ansvarlig leietakers navn: _____

Leietakers kontaktopplysninger: Tlf.: E-post:

Samlet antall personer som skal bo i leiligheten: _____

Eier bekrefter at leietaker har mottatt Husordensregler og satt seg inn i disse.

Eier er innforstått med at styret kan kreve leieforholdet avsluttet ved brudd på Husordensreglene.

Dato: Underskrift eier: _____

Vi/jeg bekrefter at vi kjenner Husordensreglene og vil følge disse.

Dato: Underskrift leietaker: _____

Dato: Underskrift leietaker: _____

Meldingen sendes til Forretningsfører – Obos v/Ulf Karlsen, ulf.karlsen@obos.no

Med kopi til styret i Høvikvollen Sameie, hovikvollen@styrerommet.no

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

REHABILITERING OG ENDRINGER I LEILIGHET	
Leilighet – Blokk – Seksjonsnummer:	
Eier av leiligheten:	
Telefon:	E-post:
Beskrivelse av hva som skal gjøres	
Navn og kontaktopplysninger til firma som skal utføre arbeidet	
Naboer i oppgangen er varslet – setter opp oppslag	
Dato og underskrift fra eier:	

Meldingen sendes styret i Høvikvollen Sameie, hovikvollen@styrerommet.no

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

Melding om plassering av fryser/ kjøleskap i kjellerbod

Navn: _____

Adresse: Fjordveien _____

Dato og underskrift fra eier:_____

Meldingen sendes styret i Høvikvollen Sameie, hovikvollen@styrerommet.no

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

Melding om bruk av felles vaskerom

Navn: _____

Adresse: Fjordveien _____

Dato og underskrift fra eier:_____

Meldingen sendes styret i Høvikvollen Sameie, hovikvollen@styrerommet.no

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

Skjema for bestilling av skilt

Navn: _____

Adresse: Fjordveien _____

Navn på postkasse: _____

Navn på ringeklokke: _____

Dato og underskrift fra eier:_____

Meldingen sendes styret i Høvikvollen Sameie, hovikvollen@styrerommet.no

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

Høvikvollen Eierseksjonssameie

Fjordveien 59 - 69

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene har til hensikt å skape trivsel og hygge i sameiet. Det er ønskelig å sikre gode boforhold. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som bor og oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietakere kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Alle må bidra til at Husordensreglene etterleves

Høvikvollen Sameie

Beboere i sentrum

1. Beboelse i et fellesskap

Leiligheten er den enkeltes bolig, og vi bor i et fellesskap, der man skal opptre slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Støy og adferd

Alle seksjonseiere/beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

- Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 08.00. Eventuell selskapelighet på fredager og lørdager som varer lenger, og som kan sjenere naboene, skal varsles i god tid. Søndager og helligdager skal ikke brukes til støyende aktivitet.
- Ved oppussing av egen seksjon skal det utvises tilbørlig hensyn til naboene. Støyende oppussingsarbeider skal begrenses til tidsrommet kl. 08.00 til 18.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 16.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke brukes til støyende aktivitet.
- Alt arbeid som medfører støy (boring, banking osv.) skal varsles i oppgangene i blokka minimum 1 uke i forveien.
- All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.
- Det er forbudt å røyke innendørs i fellesarealene.
- Søndag- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Det er videre viktig å foreta regelmessig rens av alle sluk og avløpsrør for å hindre vannskader.

- Seksjonseier holdes ansvarlig for frostskader forårsaket av manglende oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet og aktuell kran i kjeller straks stenges, og rørlegger tilkalles. Naboer og styret varsles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og melde fra umiddelbart.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk og vedlikehold av balkonger/verandaer

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk/avløp må til enhver tid holdes åpne. Av hensyn til balkongens epoxybelegg må det ikke legges permanente kunstgressmatter eller annet tett materiale som hindrer drenering.

Balkonger samt våre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.
Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.
Ta hensyn til de øvrige beboerne/naboer ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Brannvern

Kommunens brannforskrifter sier at det ikke skal oppbevares personlige eiendeler i trappehus og oppganger, eller på utsiden av egen inngangsdør.
Under trappen i trappehuset kan det oppbevares barnevogn/rullator og lignende som er i daglig bruk.
Sportsutstyr, leker og andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i trappehus, men i egen leilighet eller bod.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr i henhold til forskriftene. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres og kastes etter kommunens forskrifter, regler og rutiner.

Spesialavfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier, må seksjonseier selv kjøre bort. Dette gjelder også voluminøs emballasje til møbler og utstyr, som ikke må fylle opp felles søppelcontainere.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brannfarlige gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping utføres av firma som styret har inngått avtale med.

Renhold av trappeoppganger utføres av firma som styret har inngått avtale med.
Kjellerrommene og gangene blir vasket etter nærmere beskjed fra styret.

8. Kjellerboder

Kjellerboder er den enkeltes seksjonseiers eiendom. Det er den enkeltes seksjonseiers ansvar å holde yttervegger fri og sikre tilstrekkelig lufting. Dette for å unngå kondens og fuktighet som kan forårsake sopp- og muggdannelse i kjellerrom.

Det forefinnes også fellesboder i hver blokk, der man kan lagre sportsutstyr og større leker for barn. Personlige eiendeler som møbler, esker, bager o.l. må lagres i egen bod. Hver blokk kan også innrede deler av vaskerom/fellesrom etter ønske fra flertallet.

Det er ikke tillatt å lade sykkelbatterier eller andre oppladbare gjenstander i kjellerbodene, hverken de private eller i fellesbodene. Pga. brannfaren må disse lades i egen leilighet under oppsyn.

9. Dugnad

Dugnad er et viktig bidrag til å holde våre felles områder trivelige og pene for oss alle. Dugnaden er en forpliktelse for alle beboere uansett eierskap til bo-enheten. Sameierne i den enkelte blokk blir enige om hvilke oppgaver som skal prioriteres (dersom det ikke er gitt særlige føringer fra Styret). Dersom du ikke kan delta fysisk på dugnaden, settes det stor pris på et bidrag til dugnaden – til blokkens «grønt-penger» kasse.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eier av boenheten skal informere skriftlig (lapp i postkassen) til naboene i oppgangen før anskaffelse av dyrehold.
Sameiet følger kommunens regler for båndtvang.
Husdyr-eiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (og sørge for at slikt avfall fjernes med det samme).
Mating av fuglene på balkongene eller på bakken er ikke tillatt, grunnet skadedyr-plage.

11. Parkering og kjøring i stikkveiene

De boenheter som disponerer egen garasjeplass i parkeringshuset oppfordres til å benytte disse hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.
Kjøretøy skal ikke parkeres i stikkveiene. Kortere parkering for av- og pålessing ved inngangene er tillatt. Ut- og innkjøring i stikkveiene skal ikke skje mellom kl 23:00 og 08:00.
Hjemmehjelps-tjenesten skal kunne korttids-parkere innerst i stikkveien under oppdrag hos beboere.

12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre advarsel fra styret, som også vil vurdere eventuelle konsekvenser.

13. Endring av husordensreglene

Årsmøtet i Høvikvollen Eierseksjonssameie vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Protokoll til årsmøte 2025 for HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 929848454
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Høvik verk skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 13

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret instiller Ali Sheikh Munir fra OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ali Sheikh Munir er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Reidun Glette Hansen og Kristin Johansen foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr . 240 000

Styrets innstilling
Godtgjørelsen er endret med konsumprisindeksen på 2%.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fasade rehabilitering

Styret har i løpet av høsten 2024 og vinteren 2025 arbeidet med utredning av grunnlaget for en mulig total rehabilitering av fasadene på våre blokker.

Etter at vi i løpet av 2024 hadde utredet muligheter for solceller på takene, og andre ENØK-tiltak, fant styret at det både grunnet usikkerhet i krav fra EU og norske myndigheter, ikke var grunnlag for denne type tiltak i nær fremtid.

Styret vurderte deretter muligheter for å rehabilitere og isolere hele fasaden, minus tegl-sten arealene.

Vi har hatt bygg-teknisk konsulentbistand fra ABBL for å få frem grunnlag og tilbud fra potensielle entreprenører. I tillegg har vi hatt møte med konsulenten som ble brukt da våre naboer i Høvikåsen gjennomførte en tilsvarende prosess.

Vi arbeidet med tre alternativer:

Alternativ 1:

En total oppgradering og etterisolering av fasaden, for å oppnå reduserte energikostnader for beboere og sameiet.

Dette ville innebære etterisolering og plater på betong-delen, samt fornying og etterisolering av trepanel på balkongvegger og resten av fasadene. Dette ville ha en total prosjektkostnad på minst 11-12 MNOK og innebære en vesentlig fasade-endring som er søknadspliktig og dermed må godkjennes av kommunen. En godkjenning er usikker, da dette ville endre bygningens karakter og blokkenes arkitektur som kan være beskyttet av Åndsverksloven. Flertallet i styret mener endringen av bygningenes karakter er uheldig og

risikoen for avslag er for stor, samt at det blir en vesentlig ekstra kostnad ved å utarbeide søknadsmateriale og betale gebyr for behandling i kommunen.

Alternativ 2:

Fornye og skifte alt trepanel, lekte ut og isolere på nytt og sikre tetning mellom panel og betongflater.

Male alle utvendige flater med treverk og betong. Dette ville innebære en viss isolering av deler av vegg og betong, men gi liten effekt på energibruk i forhold til investering. Gjennom arbeidet med alternativer, fant styret ut at dette er et kostbart alternativ uten stor verdi i i seg selv.

Alternativ 3:

Rent periodisk vedlikehold av fasadene, dvs pusse og male alle ytre flater i treverk og betong, samt male alle vinduer på utsiden. Dette bidrar til å opprettholde fasadenes gode tekniske tilstand, og om det kombineres med utskifting av gamle vinduer og balkongdører, vil det gi god effekt både i forhold til vedlikehold og energiforbruk. Selve entreprisen med å rense, slipe og male alle vegger, både betong og treverk, vil ligge i størrelsesorden 3,5 – 4 MNOK. Hele arbeidet vil for Sameiet innebære en total prosjektkostnad, med tilhørende lånebehov på rundt 5 MNOK.

I forbindelse med prosjektet vil det være meget økonomisk fordelaktig å skifte eldre vinduer i den enkelte leilighet, for eiers kostnad, da man både kan få et meget gunstig pristibud og få gjennomført arbeidet mens fasadevedlikeholdet pågår.

Styrets flertall har derfor besluttet å gå videre med alternativ 3, og med bistand fra ABBL valgt ut entreprenør og bearbeidet dette tilbudsgrunnlag for presentasjon til årsmøtet i egen sak.

Sameiet vil i arbeidet få prosjektbistand fra ABBL med valg av entreprenør og prosjektledelse.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at vi gjennomfører fasadevedlikehold etter alternativ 3. Dette ble vedtatt i styret mot 1 stemme.

Forslag til vedtak:
Styret ber om årsmøtets tilslutning til å gjennomføre fasadevedlikehold etter alternativ 3. Styret gis myndighet til å oppta et lån på Sameiets vegne på inntil 5 MNOK.

✓ **Vedtatt.**

8. Beredskap

Fremmet av: Øyvind Seljenes

Det er veldig mye fokus på beredskap nå om dagen. Vi bør få på plass en felles beredskapsplan. Gå opp løypa for hva vi kan ta på fellesen og hva vi må ta selv. Hvor er tilfluktsrom f.eks. kan vi ha et felles vannreservoar pr oppgang? (F.eks. 1000 liter vann pr oppgang) Vedlager osv.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at hver enkelt beboer har ansvar for egen beredskap og lagring.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Tillegg til i husordensregler punkt 3

Bakgrunnen for dette er økning i vannskader og beboernes vedlikeholdsplikt etter vedtektene.

Styrets innstilling
3. Skader og forsikringAlle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Det er videre viktig å foreta regelmessig rens av alle sluk og avløpsrør for å hindrevannskader.
• Seksjonseier holdes ansvarlig for frostskader forårsaket av manglende oppvarming.
• Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran i leilighet og aktuell kran i kjeller straks stenges, og rørlegger tilkalles. Naboer og styret varsles.
• Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
• Seksjonseier anmodes om å fornye varmtvannsbereder etter 20 år, samt installere Aqua Stop (automatisk vannstopper) grunnet fare for lekkasje og vannskader. Av samme grunn anmodes det om å fornye stoppekran hvis denne er av eldre dato (eksempelvis gammel spindelkran).
• Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
• Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
• Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og melde fra umiddelbart.Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Forslag til vedtak:
Styret innstiller på endringen slik at det kommer en spesifisering av beboernes ansvar for eget vedlikehold

✓ **Vedtatt.**

10. Kandidater til blokk kontakt

F59 - Karin Skog

F61 - Martin Staalesen

F63 - Elisabeth Fougner

F65 - Bjørn Andvig

F67 - Jan Erik Reenskaug

F69 - Kristin Johansen

Styrets innstilling
F59 - Karin Skog

F61 - Martin Staalesen

F63 - Elisabeth Fougner

F65 - Bjørn Andvig

F67 - Jan Erik Reenskaug

F69 - Kristin Johansen

Forslag til vedtak:
F59 - Karin Skog, F61 - Martin Staalesen, F63 Elisabeth Fougner , F65 - Bjørn Andvig, F67 - Jan Erik Reenskaug, F69 - Kristin Johansen

✓ **Vedtatt.**

11. Valg

Hele styret er på valg. For at vi skal ha kontinuitet i styret, innstiller vi på at noen velges for 1 år og noen for 2 år.

Innstilling
Vidar Grette ønsker ikke gjenvalg som styreleder, da han skal flytte høsten 2025.

Styret ønsker å gjeninnføre en valgkomite slik at det kan være en kontinuerlig prosess med å finne representanter til styret. Styret foreslår til neste årsmøte og innføre vararepresentanter til styret. Styret trenger representanter til styret med forskjellig yrkesmessig bakgrunn.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jon Stærkeby

Følgende stilte til valg:
Jon Stærkeby

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Andvig
Anette Arnesen
Kristin Johansen
Kirsten Omang
Jan Erik Reenskaug
Martin Staalesen

Følgende stilte til valg:
Bjørn Andvig
Anette Arnesen
Kristin Johansen
Kirsten Omang
Jan Erik Reenskaug
Martin Staalesen

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen ble valgt

Transaksjon 09222115557547401001 Signert ASM, RGH, KJ

15 [redacted]5.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Gnr. 11, bnr. 619, tomt nr. 18. 11o2-61.

Nybygg.

Boligblokk. 2o. mai 1964.

A/S Høvikvollen.

Arkitektene Torp & Torp.

Ingeniør Thor Furuholmen. Karl Johansgt. 39, Oslo.

Viktor Øyen
e.f.

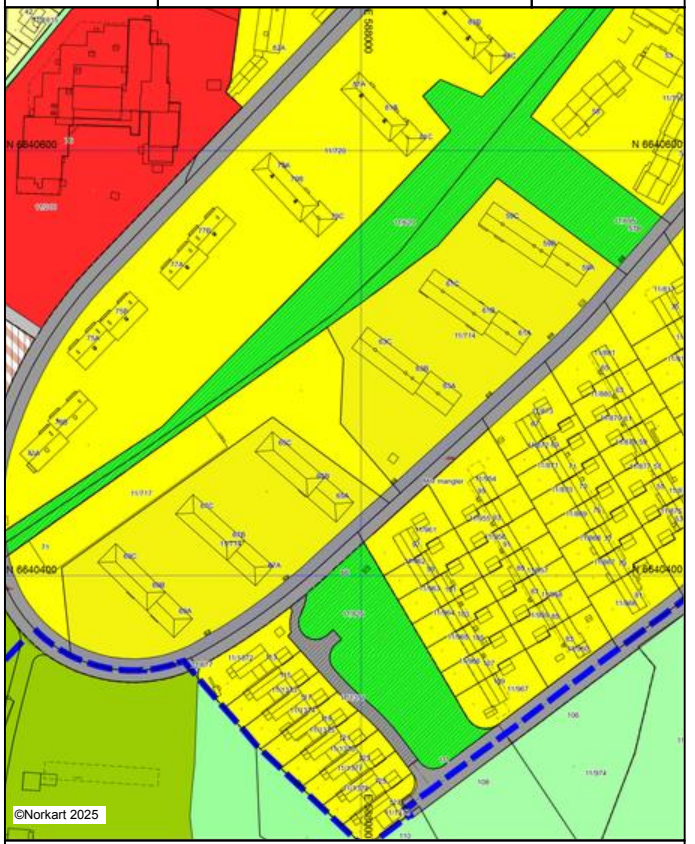
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/714/0/15
Adresse: Fjordveien 61C
Dato: 13.08.2025
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

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

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

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

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Idrett
- Annet uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Friområde

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0157/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjordveien 61C 1363 HØVIK

Betegnelse: Gnr 11, bnr 714, snr 15 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no