NORDVIK

# Kokkerudlia 4A

3 soverom | 93 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Kokkerudlia 4A

## Innhold


4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
19 Om boligen
29 Nabolagsprofil
30 Tilstandsrapport
43 Egenerklæringsskjema
50 Andre vedlegg
94 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97 Forbrukerinformasjon om budgivning
98 Budskjema


Salgsoppgave produsert 07.05.2026

# Nøkkelinformasjon



## Lys og lekker 4-roms endeleilighet med heis og garasjeplass m/lader - Solrik balkong - Sentral og attraktiv beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 750 000,-** |
| Omkostninger | **195 130,-** |
| Totalpris | **7 945 130,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 655,-** |
| BRA-i | **93 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2017** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

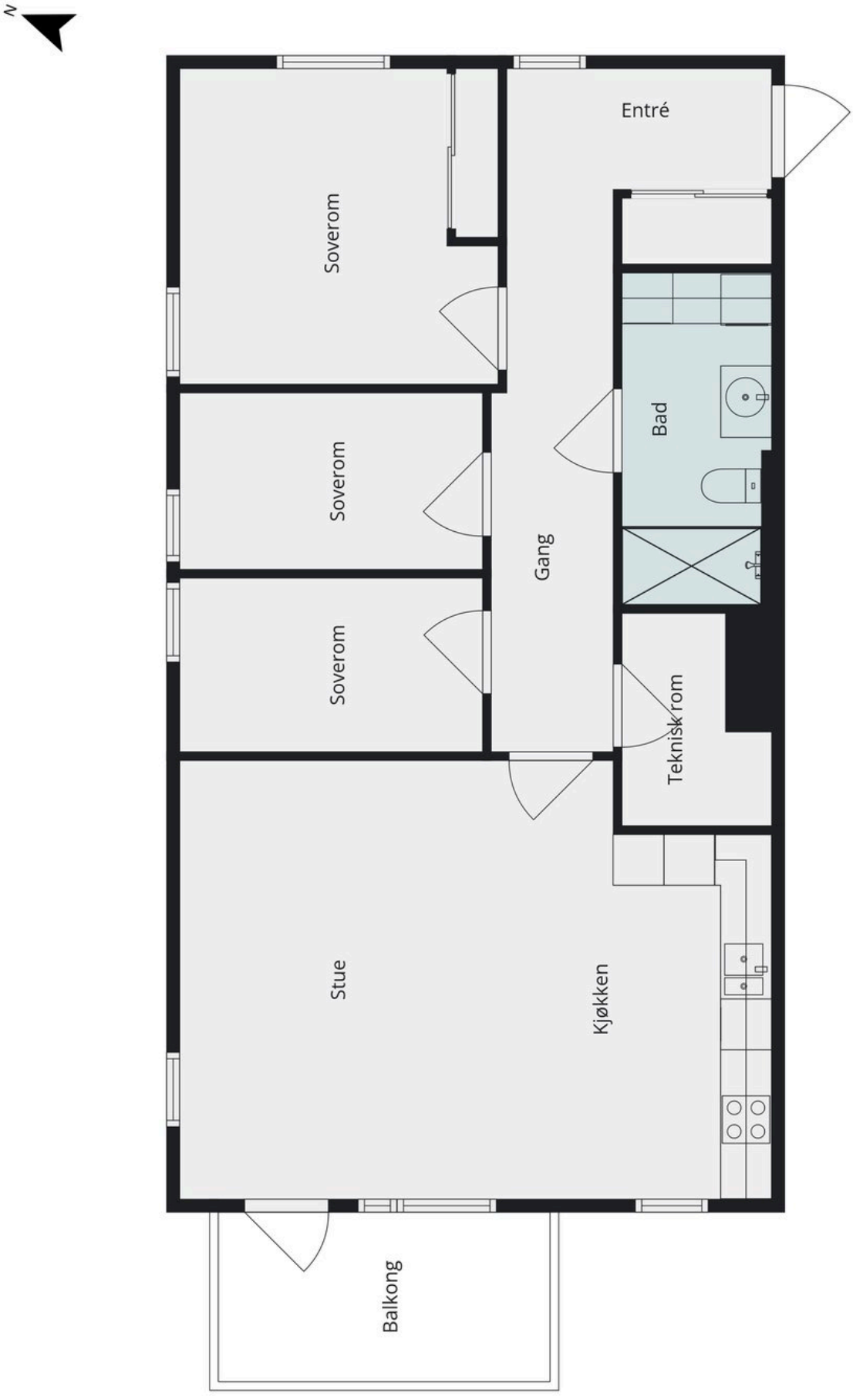
Flott 4-roms selveierleilighet fra 2017 i rolig og veletablert område. Boligen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Høvik med kort gangavstand til buss, tog og t-bane. Det er også korte avstander til barnehager, skoler, butikker og øvrige servicetilbud. Et ideelt område for både familier og pendlere. Boligen har fin planløsning med tre gode soverom på rekke, åpen stue og kjøkkenløsning med utgang til overbygget balkong, stort bad og praktisk heis fra garasjen og opp til etasjen.

HØYDEPUNKTER:
Romslig stue med åpen kjøkkenløsning
Overbygget balkong med gode solforhold
Heis
Garasjeplass med elbillader
Gode oppbevaringsmuligheter med bl.a. 2 boder
Balansert ventilasjon
Felles gjesteleilighet i sameiet
Nær flotte tur- og rekreasjons områder

Velkommen!

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

























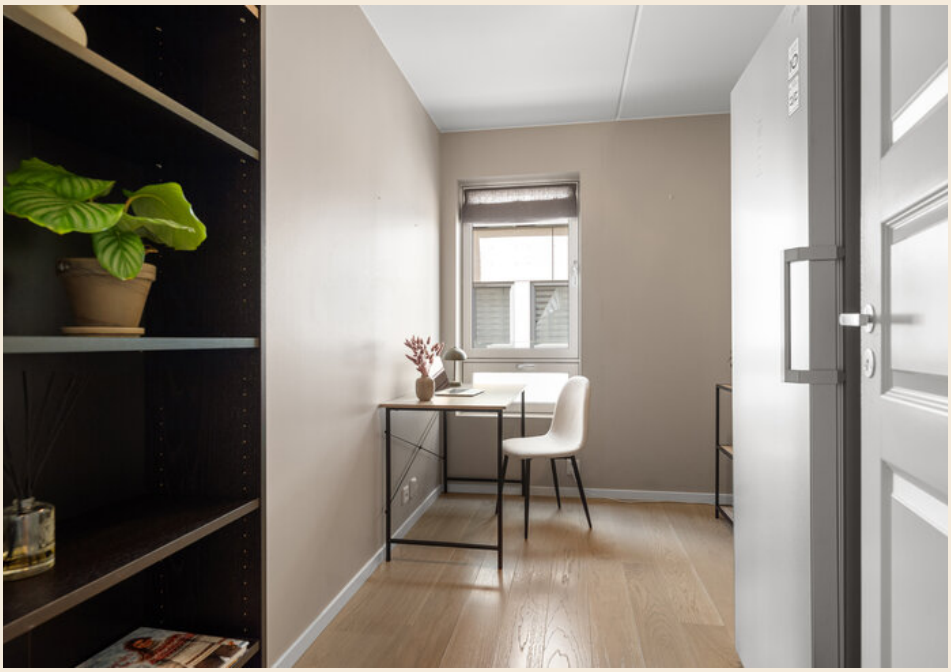
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til møblering med dobbeltseng og tilhørende nattbord i tillegg til garderobeskapet med speildører som er satt opp i rommet.





Ved siden av hovedsoverommet ligger ytterligere to soverom. Disse to er like store og fungerer fint som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller annet etter behov.

Det andre soverommet er i dag innredet som hjemmekontor.




Sørsetra 4.5
Solihøgda 13







Sameiet har pent opparbeidet fellesarealer med flere sosiale møteplasser og lekeplasser. Det er store grøntarealer og asfalterte internveier.



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
45-0068/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Kokkerudlia 4A, 1363 HØVIK
Gnr 10, bnr 241, snr 8 i Bærum kommune

**Selgere**
Kaya Emilie Berge
Leif Erik Larsen

**Kjøpesum og omkostninger**
7 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
193 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
195 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 945 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 958 130,- (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**
2017

**Etasje**
2

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

BOLIG
2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entre, gang, kjøkken, stue, bad, 3 soverom og teknisk rom/bod.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

PARKERING
Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Parkering i felles garasje.
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmåling
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk. Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:
Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon

**Innhold**
Leiligheten inneholder:
Kjøkken, stue, bad, entre, gang, teknisk rom/bod og 3 soverom.
I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller samt parkeringsplass med lader i felles garasjeanlegg.

**Standard**
ENTRE
Velkommen til en lys og innbydende 4-roms selveiet leilighet i andre etasje på attraktive Høvik. Leiligheten har en praktisk planløsning med romslig entré og gang som fører videre inn i boligen. Det er satt opp en romslig garderobeløsning med speilskyvedører som rommer godt med yttertøy og tilbehør. Det er montert dørcalling innenfor døren til hoveddøren nede.

STUE
Den åpne stuen har gode lysforhold og plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en hyggelig, nordvestvendt balkong på 8 m² med glassrekkverk – perfekt for rolige ettermiddager og sommerkvelder.

KJØKKEN
Kjøkkenet fra 2017 har hvite profilerte fronter, laminert benkeplate og nedfelt vaskekum. Her får du godt med skap- og arbeidsplass, samtidig som løsningen er praktisk og funksjonell i hverdagen. Her finner du integrert kjøl/frys, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert automatisk vannstopper, og kjøkkenet fremstår velholdt uten registrerte skader eller fukt.

BAD
Badet er moderne og delikat, det er lagt duse pene fliser på gulv og vegg og varmekabler i gulvet.  Badet holder en god standard med vegghengt toalett, servant med skap, dusj med en fast dusjvegg og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

SOVEROM
Leiligheten har tre gode soverom med fleksible bruksmuligheter, enten du trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har parkettgulv og malte overflater som gir et lyst og moderne uttrykk. Hovedsoverommet har god plass til møblering med dobbeltseng med tilhørende nattbord i tillegg til den romslige garderoben med speilskyvedører som er satt opp på rommet.

TEKNISK ROM/BOD
Ved siden av badet ligger et praktisk teknisk rom/bod med god plass til oppbevaring. I dette rommet er varmtvannsbereder og balansert ventilasjonsanlegg plassert. I tillegg medfølger bod i kjeller på 5 m² som gir ekstra lagringsplass.

GARASJE
Leiligheten disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

DIVERSE
Boligblokken er oppført i 2017 med bærekonstruksjoner i stål og betong, yttervegger i teglstein og panel, samt flatt tak. Bygget er fundamentert på fast masse eller fjell.

- Balansert ventilasjon
- Varmekabler på bad
- Elektrisk oppvarming med panelovner i øvrige rom
- Automatsikringer (12 kurser)
- Røykvarslere og sprinkleranlegg
- Døråpner og heis
- TV- og internettløsning

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Parkering**
Boligen disponerer fast parkeringsplass (nr 43) i felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader. Garasjeanlegget er lukket med elektrisk port som åpnes med app. Det er heis fra parkeringsanlegget og opp til leilighetsetasjene.

**Modernisering og påkostninger**
2026: Byttet termostat, dimmer og spotter på bad
Installert Yale Doorman (benytter samme brikke som inngangsdørene til bygget).

**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?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Knut R Kristiansen byttet termostaten for varmekabler på badegulv, dimmer og spottene i taket på badet 19.03.2026.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Dokumentasjon finnes i leveransebeskrivelsen fra utbygger, kan fremvises på forespørsel.

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: Ergotek monterte solcellepanel på takene i sameiet høsten 2023.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja
Beskriv: Jevnlig kontroll av ventilasjonsanlegg (Nilan), utføres autorisert serviceteknikker i regi av styret.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Certigo byttet lås på ytterdøren til Yale Doorman. Da låsekassen ikke passet ble det boret nytt hull og satt inn en plate for å skjule de gamle hullene i 2021. Låsesenteret AS i Bærum skummet hullene til gammel låsekasse med brannhemmende skum, anbefalt av dørprodusent Swedoor.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utklipp fra fellesinformasjon fra styret i mars 2024: Leilighetene som ligger på grunnplanet i sameiet uten garasje eller fellesareal under seg, har fått utplassert sporingsbrikker for Radon i november. Sporingsbrikkene ble tatt inn igjen i februar. Analyseresultatene viser at ingen leiligheter har forhøyet verdi av Radongass.

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. Ja
Beskriv: Etter observasjon av skjeggkre i to av blokkene i sameiet (ikke leiligheten som selges), ble det i våren 2026 sanert i alle leilighetene i blokken som leiligheten ligger i, samt alle tilhørende boder i garasjeanlegget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave ved kjøp av leiligheten i 2016 fra utbygger.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Dørvrideren til terrassedøren har tidvis vært hard å vri om, vaktmesteren har smurt låsen og nå fungerer den utmerket. Skyvedørene til garderoben i gangen mangler demping i hver ende. Platetoppen varmer noe ujevnt, dette er en liten detalj som ikke har mye å si på bruken. Vinduet til venstre for terrassedøren har en liten sprekk på utsiden av glasset. Malingen i vinduskarmene blir mykere under oppvarming som gjør at ting man setter i vinduskarmen kan lage litt merker i malingen. Det er en skramme i parketten under fryseren, på det ene soverommet (som i dag er innredet som kontor)

**Bygningssakkyndig**

Are Viggen

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

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger teglstein og panel.
Flatt tak.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.2.2
Teknisk Overflate gulv
TG2 grunnet svak fall til sluk og svakt fall fra terskel til sluk 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Avviket bør utbedres ved neste oppussing av teknisk rom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

**Innbo og løsøre**
Hvitevarer som medfølger:
Kjøl/frys, stekovn/mikro, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

Medfølger ikke:
Frittstående fryseskap
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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Ved utleie av garasjeplass oppfordres det til at utleie prioriteres til sameiets beboere først. Det bør unngås at utenforstående får fri tilgang til garasjen.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
A - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Panelovn i stue

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom/bod.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 655,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene er fordelt som følger:
Kr 343 - Nilan anlegget (filter til ventilasjonsanlegg)
Kr 444 - Kabel-TV/Bredbånd
Kr 639 - Garasje
Kr 3 229 - Felleskostnader

Fellesutgiftene inkluderer: Felles forsikringer, TV/Internett, vedlikehold av fellesområder, snømåking, vaktmester, gartner, vask av fellesområder, renovasjon, kommunale avgifter m.m

Sameiet har eget solcelleanlegg som betaler for felles strøm. Fra 1.mai 2026 skal sameiet starte med nabodeling av overskuddsstrømmen.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

- Fellesutgifter
- Strøm
- Elbillading
m.m.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
TV og bredbånd fra Altibox inkludert i fellesutgiftene.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Høviktunet Boligsameie, orgnr. 918976752

**Om sameiet**
Sameiets navn er Høviktunet boligsameie
Sameiet består av eiendommen gnr 10 bnr 241 i Bærum kommune.
Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon nr. 67 som består av 109 garasjeplasser i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 24.10.2016, og reseksjonering 14.06.2017.

Sameiet har også en «fellestue» som kan leies. Det er en fullt innredet leilighet som kan brukes til selskaper, eller overnatting om man har gjester.
Fellesstuen er vanlig utstyrt med kjøkken med nødvendig dekketøy og bestikk, 2 spisebord med plass til 12 personer og ekstra stoler til ytterligere 12 personer. I stuedelen er det to sofaer. Sofaene kan også som brukes som soveplass. Egen skapseng i størrelse 160x200 cm og 2 klappsenger. Det er et vanlig bad i leiligheten. Det er ikke dyner, puter og øvrig sengetøy i Fellesstuen. Dette må leietager selv sørge for hvis du har overnattingsgjester.

Styrets arbeid 2025
2025 ble også et aktivt år for sameiets styre. Styret har hatt 9 styremøter, 5 møter første halvår og 4 møter høsten 2025.
Av de viktigste sakene som styret har arbeidet med oppsummeres:
- Løpende oppmerksomhet av alle driftsoppgaver i sameiet herunder økonomioppfølging.
- Felleskostnadene
- Styrets mål er at økningen av felleskostnadene ikke skal overstige KPI, konsumprisindeksen, det enkelte år. Dette målet har styret holdt hvert år siden innflyttingen i sameiet, men utviklingen i generell KPI og KPI for bygg og anlegg har vært ekstra stor siden 2023. I 2024 var bygg og anleggs-KPI på hele 8,9 %. I tillegg øker kostnadene for forsikring, vann, avløp og renovasjon mer enn generell KPI.
- Fra 2024 til 2025 var økningen i Felleskostnadene 2,6 %.
- Arbeidet med reforhandlet leverandøravtaler fortsatte i 2025.

- Fra og med 2024 inngår ettersyn og service av alles Nilan-anlegg som en del av fellesutgiftene. Ettersyn og service gjennomføres i november måned. Alle sameiere får da også utlevert 2 filtersett som skal holde kommende driftsår.
- Styret har hatt betydelig oppmerksomhet mot å fastsette riktig nivå for driftsutgiftene av garasjeanlegget gjennom flere år. Sameiet har et omfattende og til dels komplisert garasjeanlegg som er ressurskrevende å drifte. Fordi 31 av 109 garasjeplasser eies av privatpersoner som ikke er sameiere, er det viktig at garasjedriften dekkes av hver enkelt eier av garasjeplassene. Nivået for garasjedriften ble fastsatt av styret til kr. 613.
- Etter vedtak i Årsmøtet 2025 har fått årsmøtets fullmakt til å utvide overvåkingsanlegget til også å omfatte alle 5 fellesbodene. Fordi den økonomiske situasjonen i sameiet var stram i hele 2025, ble ikke dette tiltaket fulgt opp, men overvåkingskameraene kan montert i 2026.
- Sameiet har gjennomført vår- og høstdugnader.
- Sameiet skiftet forsikringsselskap i 2024. I 2025 var det ingen hendelser i sameiet som førte til skadesak hos forsikringsselskapet.

Fellesstuen
- Antall utleiedøgn i Fellesstuen var i 2023, 68 døgn eller 18,6 %.
- Styret holder sine møter i Fellesstuen. Dette gjelder både ordinære styremøter og spesialmøter (sikkerhet, solcelleanlegg, mv).
- Noen få sameiere har benyttet Fellesstuen til egne ettermiddagsmøter.
- Det har ikke vært uønskede hendelser (innbrudd eller alvorlige driftsstans) i sameiet i 2025.

- Varmekablene i den utvendige trappen fra tunet og ned til gjesteparkeringen utenfor U2, fungerer ved å aktivere den manuelt. Dette ble gjort de få gangene det kom snøfall som la seg i trappen og ga glatte forhold.
- Solcelleanlegget produserte 102 467 kWh i 2025. Dette er en økning på 4610 kWh

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**
Ingen lån registrert på selskapet.

Det er pr 30.04.26 ikke registrert lån på selskapet. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 15 968,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 434 342. Dette skyldes økte kommunale avgifter og driftskostnader. Underskuddet ble ført mot oppspart egenkapital.

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

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det arrangeres to dugnader i året - noen ganger med sosial samling etter endt dugnad.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet. Hundeeiere plikter å ta opp etterlatenskaper og katteiere må sørge for at katten ikke blir stengt ute slik at den blir vandrende rundt i fellesarealene. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

**Sameiets forsikring**
Storebrand Forsikring AS
Polisenr. 3466475

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 6 705 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en meget pent opparbeidet tomt på ca. 6 706 m² med svært hyggelige og påkostede fellesarealer. Her er det godt med beplantning, interne asfalterte veier og pent opparbeidede sosiale møteplasser.

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

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Beskrivelse av nærområdet:
Leiligheten ligger sentralt og fint til på Høvik, med en

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

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass er 2 min gange unna i Dragveien med busser 130, 230 og N130, som har hyppige avganger til Bekkestua, Sandvika, Østerås og Skøyen. Fra Bekkestua går det både buss, trikk og T-bane. Nærmeste T-banestasjon er Gjønnes som ligger ca. 2 km fra leiligheten. Gjønnes T-banestasjon har innfartsparkering, hvor du kan stå parkert hele dagen. Her går T-banelinjen 3 mot Oslo sentrum hvert kvarter. Kort reisevei til Sandvika, som er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss i så og si alle retninger. Flytog med avgang flere ganger i timen.

Skoler og barnehager:
Det er flere skoler og barnehager i nærheten av eiendommen. Leiligheten sogner til Høvik Barneskole som ligger 700 meter fra boligen og Ramstad Ungdomsskole som ligger ca. 700 meter fra boligen. For de eldste barna har du Nadderud Videregående Skole og Stabekk Videregående Skole. Flere barnehager i nærområdet, bl.a. Høvik Barnehage Hovedhus, Ekebergparken barnehage og Barnas Hus.

Skoler og barnehager:
Skolekrets: Boligen sokner til Høvik barneskole og Ramstad ungdomsskole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk datert 21.08.2017.
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 27.10.2020.
Det foreligger ferdigattest for solcelleanlegg datert 02.01.2024.

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.

Leiligheten har i dag lik planløsning som opprinnelige byggetegninger.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Boligen ligger i område som er regulert til bolig.

Kommuneplaner
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelse 21.06.2023

Reguleringsplaner
Id 2011014
Navn KIRKEVEIEN 28 OG 30
Plantype Detaljregulering
Ikrafttredelse 28.01.2015

**Boplikt**
Det er ikke boplikt på eiendommen.

**Driveplikt**
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

**Odelsrett**
Det er ikke odel på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/10/241/8:
05.03.1987 - Dokumentnr: 7152 - Erklæring/avtale
VEDR. UTKOBLING AV SEPTIKTANK M.V.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:10 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2016 - Dokumentnr: 26294 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Rett til drenering av ny vannkum
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:10 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 625834 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver:  Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om restriksjonsbelte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om privat ledning i kommunal grøft
Overført fra: Knr:3201 Gnr:10 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2016 - Dokumentnr: 983106 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 93/5549

21.06.2017 - Dokumentnr: 661768 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 93/5542
Endring av sameiebrøk
Seksjon 67 overfører areal til fellesareal

**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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave + Gratis veiledningstime med stylist kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 4 visninger for prisen av 1 - Alle privatvisninger gratis kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra OBOS kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (sender egen faktura) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Sender egen faktura) kr. 6 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 400,- 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 8. mai 2026

**Megler**
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

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

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

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

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

# Kokkerudlia 4A

Nabolaget Kokkerud/Bauneveien - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Høvik skole (1-7 kl.)**<br>455 elever, 21 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Bærum Montessoriskole (1-10 kl...**<br>144 elever, 11 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| **Blommenholm skole (1-7 kl.)**<br>319 elever, 14 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| **Ramstad skole (8-10 kl.)**<br>534 elever, 37 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Gjettum skole (8-10 kl.)**<br>331 elever, 25 klasser | 5 min<br>2.7 km |
| **Nadderud videregående skole**<br>460 elever | 20 min<br>1.8 km |
| **Oslo International School**<br>90 elever | 5 min<br>2.4 km |

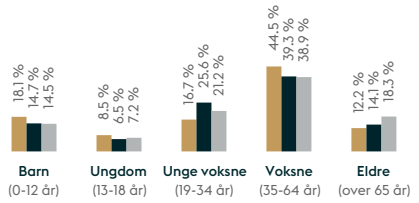
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Dragveien**<br>Linje 130, 130N, 230 | 1 min<br>0.1 km |
| **Blommenholm stasjon**<br>Linje L1 | 14 min<br>1.3 km |
| **Haslum**<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 17 min<br>1.4 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>14.3 km |
| **Oslo Gardermoen** | 48 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Høvik barnehage (0-5 år)**<br>120 barn | 9 min<br>0.8 km |
| **Ekebergparken barnehage (1-5 å...**<br>54 barn | 11 min<br>0.9 km |
| **Barnas Hus (1-5 år)**<br>33 barn | 15 min<br>1.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kokkerud/Bauneveien | 1 032 | 438 |
| 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 90/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 72/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

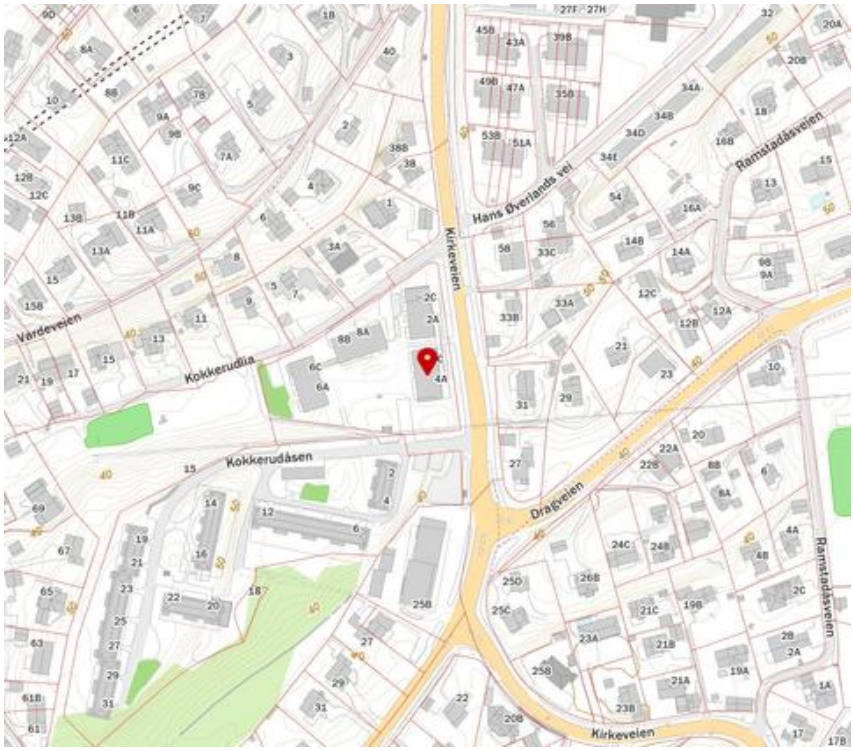
## Sport

| | |
|---|---|
| Ramstad skole | 6 min |
| Høvik skole | 8 min |
| Fit4 Høvik | 22 min |
| GYM Bekkestua | 4 min |

**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100




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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet**
**Kokkerudlia 4A**
**1363 Høvik**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 12 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 1 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Are Viggen**
Dato: 06/05/2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:10, Bnr: 241 |
| Hjemmelshaver: | Kaya Emilie Berge og Leif Erik Larsen |
| Seksjonsnummer: | 8 |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: | 2017 |
| Tomt: | 6.706 m² |
| Kommune: | Bærum |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Nordvik bolig avd. Sandvika |
| Befaringsdato: | 04.05.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

©mstr.no

www.bmtf.no

**OM TOMTEN:**
Tomt sameie 6.706 m2, pent opparbeidet.

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger teglstein og panel. Flatt tak.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten fremstår vedlikeholdt og med normal bruks slitasje iht. alder.

**ANNET:**
Sameie Kokkerudlia 4A. Byggeår 2017.
4 roms leilighet i 2 etasje, 1 balkonger og bod i kjeller.
Garasjeplass i felles garasje m/lader.

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

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom faste og løse el panel ovner.
Egen varmtvanns bereder i teknisk rom.

Ventilasjon, eget balansert ventilasjons aggregat, plassert teknisk rom, avtrekk bad, kjøkken og teknisk.
Kjøkken ventilator med kanal over tak, øvrige rom tilluft via vegg ventiler.

Teknisk, døråpner, heis, tv, internett, automatsikringer og sprinkel anlegg / røykvarslere.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Gulv, fliser bad / teknisk øvrige rom parkett.
Vegg, fliser bad og øvrige rom malte flater.
Tak, malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Ingen.

**FELLESKOSTNADER:**

©mstr.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Etasje 2 | 93 | | | |
| Balkong | | | | 8 |
| Bod kjeller | | 5 | | |
| SUM BYGNING | 93 | 5 | | |
| SUM BRA | 98 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Garasje felles anl. | | 14 | | |
| SUM BYGNING | | 14 | | |
| SUM BRA | | | | |

**BRA-i:**

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
2 etasje: Kjøkken, stue, bad, entre, gang, teknisk / bod (3,0 m2) og 3 soverom.

**BRA-e:**

Kjeller bod 5,0 m2.
Garasjeplass i felles garasje m/lader.

**MERKNADER OM AREAL:**

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**
Sol.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Kaya Emilie Berge og Leif Erik Larsen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:*

**Are Viggen**

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

06/05/2026



Are Viggen

©mstr.no

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2017.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Bad fra 2017.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Baderoms kabin, Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til dusj sone, via luke i vegg teknisk rom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

**Merknader:** Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

### 1.2 Teknisk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Teknisk rom fra 2017.
Malte vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

**Merknader:**

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

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

Teknisk rom fra 2017.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

**Merknader:** TG2 grunnet svak fall til sluk og svakt fall fra terskel til sluk 10 mm, under referanse nivå på 25 mm. Avviket bør utbedres ved neste oppussing av teknisk rom.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til dusj sone, via luke i vegg teknisk rom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

**Merknader:** Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 2. Kjøkken

**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 2017, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er montert automatisk vannstopper for kaldt og varmt vann i benkeskap.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

**Merknader:** Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

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

Gulvskjevhet målt med laser til +/- 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkong dør med 3 lags isolerglass i trekarm og beslag, fra 2016.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2017.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

**Merknader:** NB! liten sprekk i utvendig glass i vindu ved balkongdør, samt vanskelig å lukke / låse balkongdør.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong 8,0 m2, nord / vest vendt, betongdekke med plast dekke og rekkverk i glass / stål, høyde 1,0 meter.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

**Merknader:**

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Utvendig anlegg fra 2017.
Innvendige stigeledninger fra 2017.
Røranlegg i leilighet fra 2017.
Bad vegg montert toalett, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Fordelerskap vann plassert i teknisk rom.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

**Merknader:** Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Egen varmtvannsbereder plassert i teknisk rom, 150 liter.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

**Merknader:** Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

### TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017
Det var sist inspisert i 2018
Det var rengjort i 2018
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eget balansert ventilasjons anlegg, aggregat plassert i teknisk rom.
Avtrekk bad, kjøkken via kanal, kjøkken ventilator avtrekk via kanal til over tak.
Friskluftstilførsel via ventiler øvrige rom og avtrekk spalte under dører.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

**Merknader:** Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2017
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i teknisk rom. Automatsikringer 12 kurser og digital strømmåler i eget felles skap.
Det elektriske anlegget er dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

**Merknader:** Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

©mstr.no

## Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

## Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.2 Teknisk Overflate gulv

TG2 grunnet svak fall til sluk og svakt fall fra terskel til sluk 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Avviket bør utbedres ved neste oppussing av teknisk rom.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Leif Erik Larsen | 9578-5999-4-1313497 | 2026-05-08 16:19:20 |
| Kaya Emilie Berge | 9578-5999-4-2550207 | 2026-05-08 16:14:27 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. mai 2026

Oppdragsnummer
45-0068/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Kokkerudlia 4A, 1363 HØVIK

**Meglerfirma**
Nordvik Sandvika

**Selgere**
Kaya Emilie Berge, Leif Erik Larsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
8. juni 2017

**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: 587818
Forsikret i: Storebrand

## 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:** Elektriker Knut R Kristiansen byttet termostaten for varmekabler på badegulv, dimmer og spottene i taket på badet 19.03.2026.

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dokumentasjon finnes i leveransebeskrivelsen fra utbygger, kan fremvises på forespørsel.

**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:** Ergotek monterte solcellepanel på takene i sameiet høsten 2023.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Jevnlig kontroll av ventilasjonsanlegg (Nilan), utføres autorisert serviceteknikker i regi av styret.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Certigo byttet lås på ytterdøren til Yale Doorman. Da låsekassen ikke passet ble det boret nyt hull og satt inn en plate for å skjule de gamle hullene i 2021. Låsesenteret AS i Bærum skummet hullene til gammel låsekasse med brannhemmende skum, anbefalt av dørprodusent Swedoor.

---

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Utklipp fra fellesinformasjon fra styret i mars 2024: Leilighetene som ligger på grunnplanet i sameiet uten garasje eller fellesareal under seg, har fått utplassert sproringsbrikker for Radon i november. Sporingsbrikkene ble tatt inn igjen i februar. Analyseresultatene viser at ingen leiligheter har forhøyet verdi av Radongass.

---

## 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?**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Etter observasjon av skjeggkre i to av blokkene i sameiet (ikke leiligheten som selges), ble det i våren 2026 sanert i alle leilighetene i blokken som leiligheten ligger i, samt alle tilhørende boder i garasjeanlegget.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave ved kjøp av leiligheten i 2016 fra utbygger.

---

**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

---

### 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?

Ja

**Beskriv:** Dørvrideren til terrassedøren har tidvis vært hard å vri om, vaktmesteren har smurt låsen og nå fungerer den utmerket. Skyvedørene til garderoben i gangen mangler demping i hver ende. Platetoppen varmer noe ujevnt, dette er en liten detalj som ikke har mye å si på bruken. Vinduet til venstre for terrassedøren har en liten sprekk på utsiden av glasset. Malingen i vinduskarmene blir mykere under oppvarming som gjør at ting man setter i vinduskarmen kan lage litt merker i malingen. Det er en skramme i parketten under fryseren, på det ene soverommet (som i dag er innredet som kontor).

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 45-0068/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Kaya Emilie Berge** | **2026-05-08** | **Leif Erik Larsen** | **2026-05-08** |

Identifikasjon

Kaya Emilie Berge

Identifikasjon

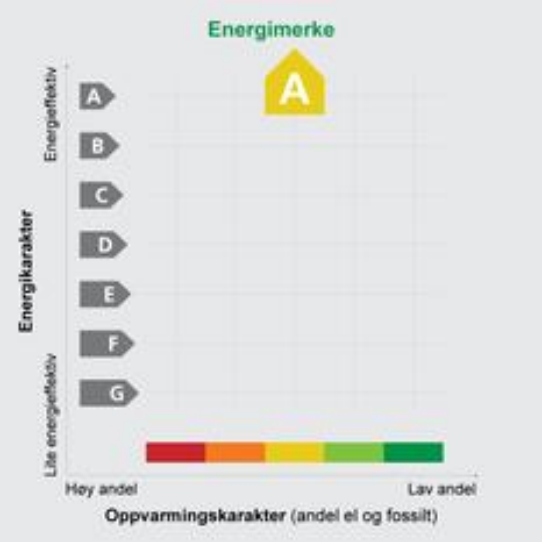
Leif Erik Larsen

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Kokkerudlia 4A |
| Postnr | 1363 |
| Sted | HØVIK |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 10 |
| Bnr. | 241 |
| Seksjonsnr. | 8 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300505751 |
| Bolignr. | H0204 |
| Merkenr. | A2017-772101 |
| Dato | 11.05.2017 |




| | |
|---|---|
| Eier | JM Norge AS |
| Innmeldt av | Rejlers v/ Marius Bakken |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | | |
|---|---|---|
| **Bygningskategori:** | BOLIGBLOKKER | |
| **Bygningstype:** | LEILIGHET | |
| **Byggeår:** | 2017 | |
| **BRA:** | 93,0 | |
| **Dato for lekkasjetall-måling:** | 09.03.2017 | |
| **Type bygg:** | Nybygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | ENERGIREGLER 2010 | Angis kun for nybygg |

**Programvare:** Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.006

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Kokkerudlia 4A
Postnr/Sted: 1363 HØVIK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0204
Dato: 11.05.2017 15:39:59
Energimerkenummer: A2017-772101
Ansvarlig for energiattesten: JM Norge AS
Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken

Gnr: 10
Bnr: 241
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 300505751

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| **Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)** | |
| MatrikkelEnhetsIdentId | 566792964 |
| ByggIdentId | 522822718 |
| BruksenhetsIdentId | 540165030 |
| AdresseIdentId | 540132768 |
| VegAdresseIdentId | 71758589 |
| **Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger** | |
| Kommunenr. | 0219 |
| Gnr. | 10 |
| Bnr. | 241 |
| Snr. | 8 |
| Fnr. | |
| Gateadresse | Kokkerudlia 4A |
| Postnummer | 1363 |
| Poststed | HØVIK |
| Bygningsnr. | 300505751 |
| Bolignr. | H0204 |
| Beskrivelse bolig/bygning | |
| Dato fil opprettet | 11.05.2017 |
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2017 |
| **Bygg standard** | |
| Type bygg | Nybygg |
| TEK Standard | ENERGIREGLER 2010 |
| **Energivurdering** | |
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanllegg | false |
| Er vurdering opplastet | false |
| Dato for opplastning | |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Varmeanlegg | false |
| Er vurdering opplastet | false |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | false |
| Er vurdering opplastet | false |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | false |
| Er vurdering opplastet | false |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 54 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 17 m² |
| Oppvarmet BRA | 93 m² |
| Totalt BRA | 93 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 233 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,18 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,90 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 18,2 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,04 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 19,0 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 0,91 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | 09.03.2017 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 85 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 83 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,30 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 98 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |

| | |
|---|---|
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,24 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming; |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,83 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,17 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,03 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,97 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,98 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,42 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem. | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. | 0,90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet. | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 11.5.2017 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6,006 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Rejlers |
| Navn person | Marius Bakken |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**NettoEnergibudsjettPrKvm**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 14,3 |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | | |
|---|---|---|
| Ventilasjonsvarme | | 2,9 |
| Driftstid varmtvann | 29,8 h | |
| Vifter | | 4,7 |
| Pumper | | 0,0 |
| Belysning | | 11,4 |
| TekniskUtstyr | | 17,5 |
| Romkjoling | | 0,0 |
| Ventilasjonskjoling | | 0,0 |
| TotaltNettoEnergibehov | | 80,7 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 5808 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 62,32 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 2672 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 62,32 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 5808 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 5808 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 5808 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 60,3 % |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 2936
HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

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

**Dato for årsmøtet:**

8. april 2026 kl. 18:00, Ramstad skole, bygg B, lille auditorium.

**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 møtet. 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.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret for Høviktunet boligsameie foreslår at styrets leder velges som møteleder for Årsmøtet 2026.

**Forslag til vedtak**

Jo-Sigurd Børke 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.

**Styrets innstilling**

Alle stemmeberettigede til Årsmøtet 2026 er registrert ved ankomst til Årsmøtet. Det telles opp antall stemmeberettigede som føres opp i vedtaket til denne saken.

**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 protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har forespurt om sameier Truls Jørgensen kan være protokollvitne til dette Årsmøtet. Jørgensen bekrefter at det kan han være.

**Styrets innstilling**

Sameier Truls Jørgensen velges til protokollvitne til Årsmøtet 2026.

**Forslag til vedtak**

Truls Jørgensen er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har informert om Årsmøte 2026 på VIBBO.no i januar og februar. Formelt er varsel om Årsmøtet og frist for forslag til egne saker sendt alle sameiere pr. e-post og SMS i februar.

**Styrets innstilling**

Møteinnkallingen til Årsmøtet 2026, godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Styrets arbeid 2025**

2025 ble også et aktivt år for sameiets styre. Styret har hatt 9 styremøter, 5 møter første halvår og 4 møter høsten 2025.

Styret for sameiet består av

Styrets leder:  Jo-Sigurd Børke

Styremedlemmer: Kaya Emile Berge

Ole Rolf Lied

Sverre Norgren

Varamedlem: Marit Myrmæl

Styremedlem Emelie Sofia Westrup ble løst fra sitt verv tidlig høsten 2025 etter at hun selv søkte om dette.

For de løpende arbeidsoppgavene som styret ivaretar er delt slik at hvert enkelt styremedlem har sine hovedansvarsområder.

Styrets leder har overordnet ansvar og deltar i de fleste løpende aktivitetene i tillegg til å forberede styresaker og lede styrets møter. Hovedansvarsområdene er fordelt slik:

* Marit Myrmæl og Jo-Sigurd Børke: Daglig drift og oppfølging av Fellesstuen

* Kaya Emilie Berge: Oppfølging av uteanlegget (sommer og vinter) og leverandør av gartnertjenester fra Grønt og Rent AS

* Ole Lied: Økonomioppfølging, solcelleanlegget

* Sverre Norgren: Garasjeanlegget, nøkkelbrikkene til hele sameiet, overvåkingsanlegget og andre praktiske og tekniske forhold.

Av de viktigste sakene som styret har arbeidet med oppsummeres:

· Løpende oppmerksomhet av alle driftsoppgaver i sameiet herunder økonomioppfølging.

· Felleskostnadene

· Styrets mål er at økningen av felleskostnadene ikke skal overstige KPI, konsumprisindeksen, det enkelte år. Dette målet har styret holdt hvert år siden innflyttingen i sameiet, men utviklingen i generell KPI og KPI for bygg og anlegg har vært ekstra stor siden 2023. I 2024 var bygg og anleggs-KPI på hele 8,9 %. I tillegg øker kostnadene for forsikring, vann, avløp og renovasjon mer enn generell KPI.

· Fra 2024 til 2025 var økningen i Felleskostnadene 2,6 %.

· Arbeidet med reforhandlet leverandøravtaler fortsatte i 2025.

· Fra og med 2024 inngår ettersyn og service av alles Nilan-anlegg som en del av fellesutgiftene. Ettersyn og service gjennomføres i november måned. Alle sameiere får da også utlevert 2 filtersett som skal holde kommende driftsår.

· Styret har hatt betydelig oppmerksomhet mot å fastsette riktig nivå for driftsutgiftene av garasjeanlegget gjennom flere år. Sameiet har et omfattende og til dels komplisert garasjeanlegg som er ressurskrevende å drifte. Fordi 31 av 109 garasjeplasser eies av privatpersoner som ikke er sameiere, er det viktig at garasjedriften dekkes av hver enkelt eier av garasjeplassene. Nivået for garasjedriften ble fastsatt av styret til kr. 613.

· Etter vedtak i Årsmøtet 2025 har fått årsmøtets fullmakt til å utvide overvåkingsanlegget til også å omfatte alle 5 fellesbodene. Fordi den økonomiske situasjonen i sameiet var stram i hele 2025, ble ikke dette tiltaket fulgt opp, men overvåkingskameraene kan montert i 2026.

· Sameiet har gjennomført vår- og høstdugnader.

· Sameiet skiftet forsikringsselskap i 2024. I 2025 var det ingen hendelser i sameiet som førte til skadesak hos forsikringsselskapet.

· Fellesstuen

· Antall utleiedøgn i Fellesstuen var i 2023, 68 døgn eller 18,6 %.

· Styret holder sine møter i Fellesstuen. Dette gjelder både ordinære styremøter og spesialmøter (sikkerhet, solcelleanlegg, mv).

· Noen få sameiere har benyttet Fellesstuen til egne ettermiddagsmøter.

· Det har ikke vært uønskede hendelser (innbrudd eller alvorlige driftsstans)i sameiet i 2025.

· Varmekablene i den utvendige trappen fra tunet og ned til gjesteparkeringen utenfor U2, fungerer ved å aktivere den manuelt. Dette ble gjort de få gangene det kom snøfall som la seg i trappen og ga glatte forhold.

· Solcelleanlegget produserte 102 467 kWh i 2025. Dette er en økning på 4610 kWh.

**Styrets innstilling**

Årsmøtet godkjenner styrets Årsmelding, og regnskap for 2025.

Det er ikke et positivt regnskapsmessig resultat å overføre til sparekontoen for sameiet fra Regnskap 2025.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 2936 Årsregnskap 2025.pdf
2. 2936 Høviktunet Boligsameie.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000. Denne godtgjørelsen har vært uendret siden 2023.

Godtgjørelsen for styrets arbeid som fastsettes av Årsmøtet 2026 og gjelder for arbeidet som er gjennomført i 2025, altså for det året som nettopp er avsluttet.

**Styrets innstilling**

Godtgjørelsen til styret for deres arbeid fastsettes til Kr. 140 000 for 2025.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det er Årsmøtet som velger styret. Det enkelte styremedlemmet velges for 2 år. Varamedlemmer velges for et år. I tillegg velges det en valgkomite med 2 medlemmer. Varamedlemmene velges for et år.

I år har valgkomiteen bestått av Mette-Marit Enge Jørgensen. Valgkomiteen har avgitt en skriftlig innstilling som fremgår av forslagene under.

De som er på valg er:

- Styrets leder Jo-Sigurd Børke - har sagt at han kan gjenvelges
- Styremedlem Ole Rolf Lied  - har sagt at han kan gjenvelges
- Styremedlem Sverre Norgren - ønsker ikke gjenvalg, forslag til nytt medlem er Nicholas Paul Brekke

- Styremedlem - ikke besatt plass - forslag til nytt medlem Marit Myrmæl
- Styremedlem Kaya Emilie Berge - ikke på valg
- Varamedlem Marit Myrmæl - Myrmæl foreslås som styremedlem, forslag til nytt varamedlem Kjersti Wilhelmsen
- Varamedlem - ledig plass - forslag til nytt varamedlem Anders Konglund
- Valgkomite - Mette-Marit Enge Jørgensen - - har sagt at hun kan gjenvelges
- Valgkomite - ledig plass - forslag til nytt medlem Lise Hodnekvam

**Innstilling**
Styret innstiller på at følgende velges til sameiets styre og valgkomite

Styrets leder - Jo-Sigurd Børke - gjenvelges

Styremedlem - Ole Rolf Lled - gjenvelges

Styremedlem - Marit Myrmæl - nytt medlem

Styremedlem - Nicholas Paul Brekke - nytt medlem

Varamedlem - Kjersti Wilhelmsen - nytt varamedlem

Varamedlem - Anders Konglund - nytt varamedlem

Valgkomite - Mette-Marit Jørgensen - gjenvelges

Valgkomite - Lise Hodnekvam - nytt medlem

I Årsmøtefunksjonen fra OBOS er det ikke egen funksjon for valg av andre tillitsverv. Når Årsmøtet velger tillitsvalgte, velges valgkomiteen som en del av valgene som gjøres.

## Roller og kandidater

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

- Jo-Sigurd Børke

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Myrmæl
- Nicholas Paul Brekke
- Ole Rolf Lied

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

- Anders Konglund
- Kjersti Wilhelmsen

**Vedlegg**
1. Valg Høviktunet 2026 (3).pdf

**HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 918976752, KLIENTNR. 2936**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 645 740 | 2 565 972 | 2 834 776 | 2 889 000 |
| Garasjer | | 0 | 839 684 | 801 804 | 851 000 |
| Ladeinntekter elbil | | 13 297 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 168 817 | 164 475 | 170 000 | 176 800 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 827 854** | **3 570 131** | **3 806 580** | **3 916 800** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -19 740 | -19 740 | -19 740 | -19 740 |
| Styrehonorar | 5 | -140 000 | -140 000 | -140 000 | -140 000 |
| Avskrivninger | 12 | -118 534 | -111 491 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -15 019 | -10 727 | -6 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -110 103 | -105 073 | -108 000 | -112 860 |
| Konsulenthonorar | | -300 | 0 | -25 000 | -25 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -1 879 614 | -1 639 932 | -1 472 137 | -1 392 800 |
| Forsikringer | | -195 693 | -206 035 | -250 000 | -280 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -556 161 | -587 674 | -600 000 | -680 000 |
| Energi/fyring | 9 | -222 219 | -192 784 | -130 000 | -170 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -344 916 | -345 586 | -344 916 | -356 976 |
| Andre driftskostnader | 10 | -357 342 | -708 027 | -610 785 | -672 560 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 959 640** | **-4 067 069** | **-3 706 578** | **-3 856 936** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-131 786** | **-496 938** | **100 002** | **59 864** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 25 447 | 62 596 | 20 000 | 20 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **25 447** | **62 596** | **20 000** | **20 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-106 339** | **-434 342** | **120 002** | **79 864** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | -106 339 | -434 342 | | |


Document ID 09222115557571808760 Signert TN, JB, SN, KEB, ORL

**HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 918976752, KLIENTNR. 2936**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 1 902 480 | 2 021 015 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 902 480** | **2 021 015** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 5 112 | 12 803 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 125 138 | 87 620 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 805 | 48 258 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 390 034 | 56 676 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 521 953 | 997 944 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 043 042** | **1 203 301** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 945 522** | **3 224 316** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 2 786 078 | 2 892 417 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **2 786 078** | **2 892 417** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 48 494 | 36 812 |
| Leverandørgjeld | | 110 950 | 295 051 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 35 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **159 444** | **331 898** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 945 522** | **3 224 316** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 05.03.2026
Styret i Høviktunet Boligsameie

Jo-Sigurd Børke Ole Rolf Lied Sverre Norgren

Kaya Emilie Berge


Document ID 09222115557571808760 Signert TN, JB, SN, KEB, ORL

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Filter | 275 616 |
| Felleskostnader | 2 200 416 |
| Garasje | 802 997 |
| Garasje | 26 943 |
| Bredbånd | 170 280 |
| TV/Internett 2 | 169 488 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 645 740** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Ladestrøm og fellesutgifter for ladepunkter | 19 589 |
| Nettinnbetalinger | 123 052 |
| Nøkler | 2 300 |
| Skilt | 500 |
| Utleie | 23 376 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **168 817** |


Document ID 09222115557571808760 Signert TN, JB, SN, KEB, ORL

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -19 740 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-19 740** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -140 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-140 000** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -15 019 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-15 019** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -554 428 |
| Drift/vedlikehold VVS | -6 694 |
| Drift/vedlikehold elektro | -126 543 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -434 318 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -108 748 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -162 735 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -230 392 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -252 517 |
| Kostnader dugnader | -3 238 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 879 614** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -346 958 |
| Renovasjonsgebyr | -209 203 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-556 161** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -222 219 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-222 219** |


Document ID 09222115557571808760 Signert TN, JB, SN, KEB, ORL

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -17 646 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -6 030 |
| Annet driftsmateriale | -560 |
| Vaktmestertjenester | -146 796 |
| Renhold ved firmaer | -125 295 |
| Andre driftskostnader | -2 808 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -4 580 |
| Andre kontorkostnader | -25 765 |
| Kontingenter | -3 850 |
| Bank- og kortgebyr | -3 315 |
| Øreavrunding | -1 |
| Velferdskostnader | -10 875 |
| Tap på fordringer | -9 820 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-357 342** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 741 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 24 009 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 95 |
| Andre renteinntekter | 602 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **25 447** |

**NOTE 12**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Solcelleanlegg | | |
| Tilgang 2023 | 2 075 735 | |
| Avskrevet tidligere | -121 085 | |
| Avskrevet i år | -103 786 | |
| | | 1 850 864 |
| Beholderskap | | |
| Tilgang 2024 | 73 738 | |
| Avskrevet tidligere | -7 374 | |
| Avskrevet i år | -14 748 | |
| | | 51 616 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **1 902 480** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-118 534** |

**NOTE 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Andre kortsiktige fordringer | 805 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **805** |


Document ID 09222115557571808760 Signert TN, JB, SN, KEB, ORL

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KOSKH-FAJSH-YSH3N-L8JY6-WVSGD-IHZEA

PENNEO

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

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

**Ole Jarle Haukvik**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-03-13 13:36:11 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: KOSKH-FAJ5H-YSH3N-L8JY6-WWSGD-IHZEA*

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

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

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

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

| Rolle | Navn på tillitsvalgt | Funksjonstid | Kommentar |
|---|---|---|---|
| Styrets leder | Jo-Sigurd Børke | 2026 til 2028 | Gjenvalg |
| Styremedlem | Ole Rolf Lied | 2026 til 2028 | Gjenvalg |
| Styremedlem | Nicolas Paul Brekke | 2026 til 2028 | Nyvalg |
| Styremedlem | Marit Myrmæl | 2026 til 2028 | Nyvalg |
| Styremedlem | Kaya Emilie Berge | 2025 til 2027 | Ikke på valg |
| Varamedlem | Anders Konglund | 2026 til 2028 | Nyvalg |
| Varamedlem | Kjersti Wilhelmsen | 2026 til 2028 | Nyvalg |
| | | | |
| Valgkomite | Mette-Marit Jørgensen | 2026 til 2027 | Gjenvalg |
| Valgkomite | Lise Hodnekvam | 2026 til 2027 | Nyvalg |

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26
**Selskapsnummer:** 2936 **Selskapsnavn:** HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 918976752
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Ramstad skole, bygg B, lille auditorium.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 for Høviktunet boligsameie foreslår at styrets leder velges som møteleder for Årsmøtet 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Jo-Sigurd Børke 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.

**Styrets innstilling**
Alle stemmeberettigede til Årsmøtet 2026 er registrert ved ankomst til Årsmøtet. Det telles opp antall stemmeberettigede som føres opp i vedtaket til denne saken.

> **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 protokollvitner

Styret har forespurt om sameier Truls Jørgensen kan være protokollvitne til dette Årsmøtet. Jørgensen bekrefter at det kan han være.

**Styrets innstilling**
Sameier Truls Jørgensen velges til protokollvitne til Årsmøtet 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Truls Jørgensen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Styret har informert om Årsmøte 2026 på VIBBO.no i januar og februar. Formelt er varsel om Årsmøtet og frist for forslag til egne saker sendt alle sameiere pr. e-post og SMS i februar.

**Styrets innstilling**
Møteinnkallingen til Årsmøtet 2026, godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

**Styrets arbeid 2025**

2025 ble også et aktivt år for sameiets styre. Styret har hatt 9 styremøter, 5 møter første halvår og 4 møter høsten 2025.

Styret for sameiet består av

Styrets leder:  Jo-Sigurd Børke

Styremedlemmer: Kaya Emile Berge

Ole Rolf Lied

Sverre Norgren

Varamedlem: Marit Myrmæl

Styremedlem Emelie Sofia Westrup ble løst fra sitt verv tidlig høsten 2025 etter at hun selv søkte om dette.

For de løpende arbeidsoppgavene som styret ivaretar er delt slik at hvert enkelt styremedlem har sine hovedansvarsområder.

Styrets leder har overordnet ansvar og deltar i de fleste løpende aktivitetene i tillegg til å forberede styresaker og lede styrets møter. Hovedansvarsområdene er fordelt slik:

* Marit Myrmæl og Jo-Sigurd Børke: Daglig drift og oppfølging av Fellesstuen

* Kaya Emilie Berge: Oppfølging av uteanlegget (sommer og vinter) og leverandør av gartnertjenester fra Grønt og Rent AS

* Ole Lied: Økonomioppfølging, solcelleanlegget

* Sverre Norgren: Garasjeanlegget, nøkkelbrikkene til hele sameiet, overvåkingsanlegget og andre praktiske og tekniske forhold.

Av de viktigste sakene som styret har arbeidet med oppsummeres:

· Løpende oppmerksomhet av alle driftsoppgaver i sameiet herunder økonomioppfølging.

· Felleskostnadene

· Styrets mål er at økningen av felleskostnadene ikke skal overstige KPI, konsumprisindeksen, det enkelte år. Dette målet har styret holdt hvert år siden innflyttingen i sameiet, men utviklingen i generell KPI og KPI for

bygg og anlegg har vært ekstra stor siden 2023. I 2024 var bygg og anleggs-KPI på hele 8,9 %. I tillegg øker kostnadene for forsikring, vann, avløp og renovasjon mer enn generell KPI.

· Fra 2024 til 2025 var økningen i Felleskostnadene 2,6 %.

· Arbeidet med reforhandlet leverandøravtaler fortsatte i 2025.

· Fra og med 2024 inngår ettersyn og service av alles Nilan-anlegg som en del av fellesutgiftene. Ettersyn og service gjennomføres i november måned. Alle sameiere får da også utlevert 2 filtersett som skal holde kommende driftsår.

· Styret har hatt betydelig oppmerksomhet mot å fastsette riktig nivå for driftsutgiftene av garasjeanlegget gjennom flere år. Sameiet har et omfattende og til dels komplisert garasjeanlegg som er ressurskrevende å drifte. Fordi 31 av 109 garasjeplasser eies av privatpersoner som ikke er sameiere, er det viktig at garasjedriften dekkes av hver enkelt eier av garasjeplassene. Nivået for garasjedriften ble fastsatt av styret til kr. 613.

· Etter vedtak i Årsmøtet 2025 har fått årsmøtets fullmakt til å utvide overvåkingsanlegget til også å omfatte alle 5 fellesbodene. Fordi den økonomiske situasjonen i sameiet var stram i hele 2025, ble ikke dette tiltaket fulgt opp, men overvåkingskameraene kan montert i 2026.

· Sameiet har gjennomført vår- og høstdugnader.

· Sameiet skiftet forsikringsselskap i 2024. I 2025 var det ingen hendelser i sameiet som førte til skadesak hos forsikringsselskapet.

· Fellesstuen

· Antall utleiedøgn i Fellesstuen var i 2023, 68 døgn eller 18,6 %.

· Styret holder sine møter i Fellesstuen. Dette gjelder både ordinære styremøter og spesialmøter (sikkerhet, solcelleanlegg, mv).

· Noen få sameiere har benyttet Fellesstuen til egne ettermiddagsmøter.

· Det har ikke vært uønskede hendelser (innbrudd eller alvorlige driftsstans)i sameiet i 2025.

· Varmekablene i den utvendige trappen fra tunet og ned til gjesteparkeringen utenfor U2, fungerer ved å aktivere den manuelt. Dette ble gjort de få gangene det kom snøfall som la seg i trappen og ga glatte forhold.

· Solcelleanlegget produserte 102 467 kWh i 2025. Dette er en økning på 4610 kWh.

**Styrets innstilling**
Årsmøtet godkjenner styrets Årsmelding, og regnskap for 2025.

Det er ikke et positivt regnskapsmessig resultat å overføre til sparekontoen for sameiet fra Regnskap 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig godkjent.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000. Denne godtgjørelsen har vært uendret siden 2023.

Godtgjørelsen for styrets arbeid som fastsettes av Årsmøtet 2026 og gjelder for arbeidet som er gjennomført i 2025, altså for det året som nettopp er avsluttet.

**Styrets innstilling**
Godtgjørelsen til styret for deres arbeid fastsettes til Kr. 140 000 for 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

Det er Årsmøtet som velger styret. Det enkelte styremedlemmet velges for 2 år. Varamedlemmer velges for et år. I tillegg velges det en valgkomite med 2 medlemmer. Varamedlemmene velges for et år.

I år har valgkomiteen bestått av Mette-Marit Enge Jørgensen. Valgkomiteen har avgitt en skriftlig innstilling som fremgår av forslagene under.

De som er på valg er:

- Styrets leder Jo-Sigurd Børke - har sagt at han kan gjenvelges
- Styremedlem Ole Rolf Lied - har sagt at han kan gjenvelges
- Styremedlem Sverre Norgren - ønsker ikke gjenvalg, forslag til nytt medlem er Nicholas Paul Brekke
- Styremedlem - ikke besatt plass - forslag til nytt medlem Marit Myrmæl
- Styremedlem Kaya Emilie Berge - ikke på valg
- Varamedlem Marit Myrmæl - Myrmæl foreslås som styremedlem, forslag til nytt varamedlem Kjersti Wilhelmsen
- Varamedlem - ledig plass - forslag til nytt varamedlem Anders Konglund
- Valgkomite - Mette-Marit Enge Jørgensen - - har sagt at hun kan gjenvelges
- Valgkomite - ledig plass - forslag til nytt medlem Lise Hodnekvam

**Innstilling**
Styret innstiller på at følgende velges til sameiets styre og valgkomite

Styrets leder - Jo-Sigurd Børke - gjenvelges

Styremedlem - Ole Rolf Lled - gjenvelges

Styremedlem - Marit Myrmæl - nytt medlem

Styremedlem - Nicholas Paul Brekke - nytt medlem

Varamedlem - Kjersti Wilhelmsen - nytt varamedlem

Varamedlem - Anders Konglund - nytt varamedlem

Valgkomite - Mette-Marit Jørgensen - gjenvelges

Valgkomite - Lise Hodnekvam - nytt medlem

I Årsmøtefunksjonen fra OBOS er det ikke egen funksjon for valg av andre tillitsverv. Når Årsmøtet velger tillitsvalgte, velges valgkomiteen som en del av valgene som gjøres.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Jo-Sigurd Børke

Følgende stilte til valg:
Jo-Sigurd Børke

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Nicholas Paul Brekke
Ole Rolf Lied
Marit Myrmæl

Følgende stilte til valg:
Nicholas Paul Brekke
Ole Rolf Lied
Marit Myrmæl

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Anders Konglund
Kjersti Wilhelmsen

Mette-Marit Jørgensen og Lise Hodnekvam er valgt som medlemmer i valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:
Anders Konglund
Kjersti Wilhelmsen

# VEDTEKTER FOR HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

Disse vedtekter erstatter tidligere vedtekter vedtatt på konstituerende møte 03.04.2017.
Endret 27. februar 2019, 3. mars 2020 og 05. mai 2022.

## 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Høviktunet boligsameie

Sameiet består av eiendommen gnr 10 bnr 241 i Bærum kommune.

Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon nr. 67 som består av 109 garasjeplasser i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 24.10.2016, og reseksjonering 14.06.2017.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 14.06.2017.

## 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

## 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

## 4. Bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) 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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiet forplikter seg til å bruke profesjonelle og lovlig registrerte firma til drift, vedlikehold, utbedring av bygningsmasse og tekniske installasjoner. Dugnadsarbeid utført av sameierne skal i hovedsak omhandle uteområder og renhold og rydding av innomhus fellesarealer

## 6. Parkering

Den enkelte sameier som har kjøpt garasjeplass får eierskap til 1/109 del av garasjeseksjonen.

28 garasjeplasser eies av Næring Kirkeveien 28-30 AS, og disse plassene leies ut til Ramstad Borettslag. Brukerne har adkomst/tilgang via garasjeport med tilhørende dør og kjøreadkomst via Boligsameiets fellesareal. Rømningsvei vil være via trapperom.

Blant sameiets 81 p-plasser, er 3 stk avsatt for bevegelseshemmede. Styret bestemmer disponering av de tre handicap plassene ut i fra dokumentert behov. Sameier som får behov for handicap plass, plikter å stille sin egen parkeringsplass til disposisjon.

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

Det er ikke tillatt å parkere på sameiets grunn utenom på oppmerket gjesteparkering. Parkering på sameiets gjesteparkeringsplasser er kun ment for besøkende. Parkering over tid (utover et par døgn), vil føre til borttauing for eiers regning og risiko.

### 6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

### 6.2 Fordeling kostnader parkeringsplasser

Sameiet v/styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeplassene i seksjonsnummer 67. Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasjeplassene skal fordeles forholdsmessig mellom eierne av seksjonsnummer 67. Seksjonsnummer 67 består av 109 garasjeplasser og tilsvarende antall andeler, jf. punkt 1 i vedtektene. Dette innebærer at en garasjeplass tilsvarer 1/109 i seksjonsnummer 67.

### 6.3 Gjesteparkeringer

Sameiets gjesteparkering kan ikke benyttes som parkeringsplass for seksjonseierne. Gjester kan ikke stå parkert i mer enn 24 timer sammenhengende. Parkering ut over 24 timer krever samtykke fra styret. Styret har kompetanse til å forvalte gjesteparkeringen, dette inkluderer borttauing for bileiers regning og risiko.

## 7. Video-overvåking av garasjeanlegg

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

## 8. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## 9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke løpende vedlikehold samt avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## 10. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 11. Årsmøtet

### a. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### b. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**c. Årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**d. Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

**e. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

**f. Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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

## 12. Styret

### 121. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 - 5 medlemmer og 2 varamedlemmer

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### 12.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 12.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 12.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## 13. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## 14. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 15. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## 16. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 17. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 18. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

### 19. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

### 20. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

### 21. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

### 22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

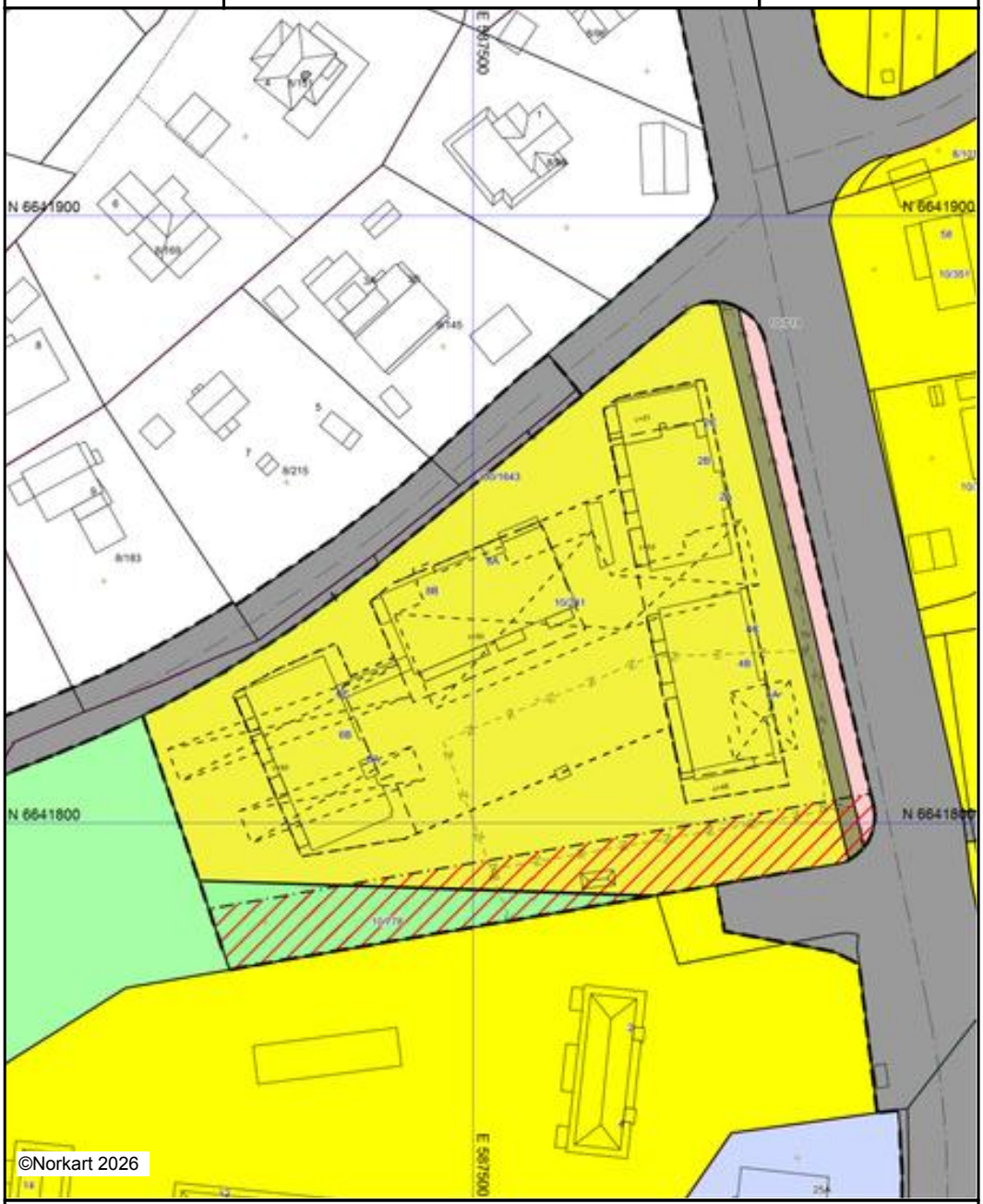
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 10/241/0/8
Adresse: Kokkerudlia 4A
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

### Klageorgan

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

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

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

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0068/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kokkerudlia 4A 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 10, bnr 241, snr 8 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

**Budgiver**

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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




Denne boligen er presentert av:

**Andreas Solberg**

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