NORDVIK

Oddenveien 7B

2 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Oddenveien 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 3-r. leilighet m/raus takhøyde på ca. 2,90, egen hage og garasje - Totaloppusset i 2015 - Solrikt med sjøgløtt

Prisantydning	**6 400 000,-**
Omkostninger	**161 380,-**
Totalpris	**6 561 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 682,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eierseksjon**

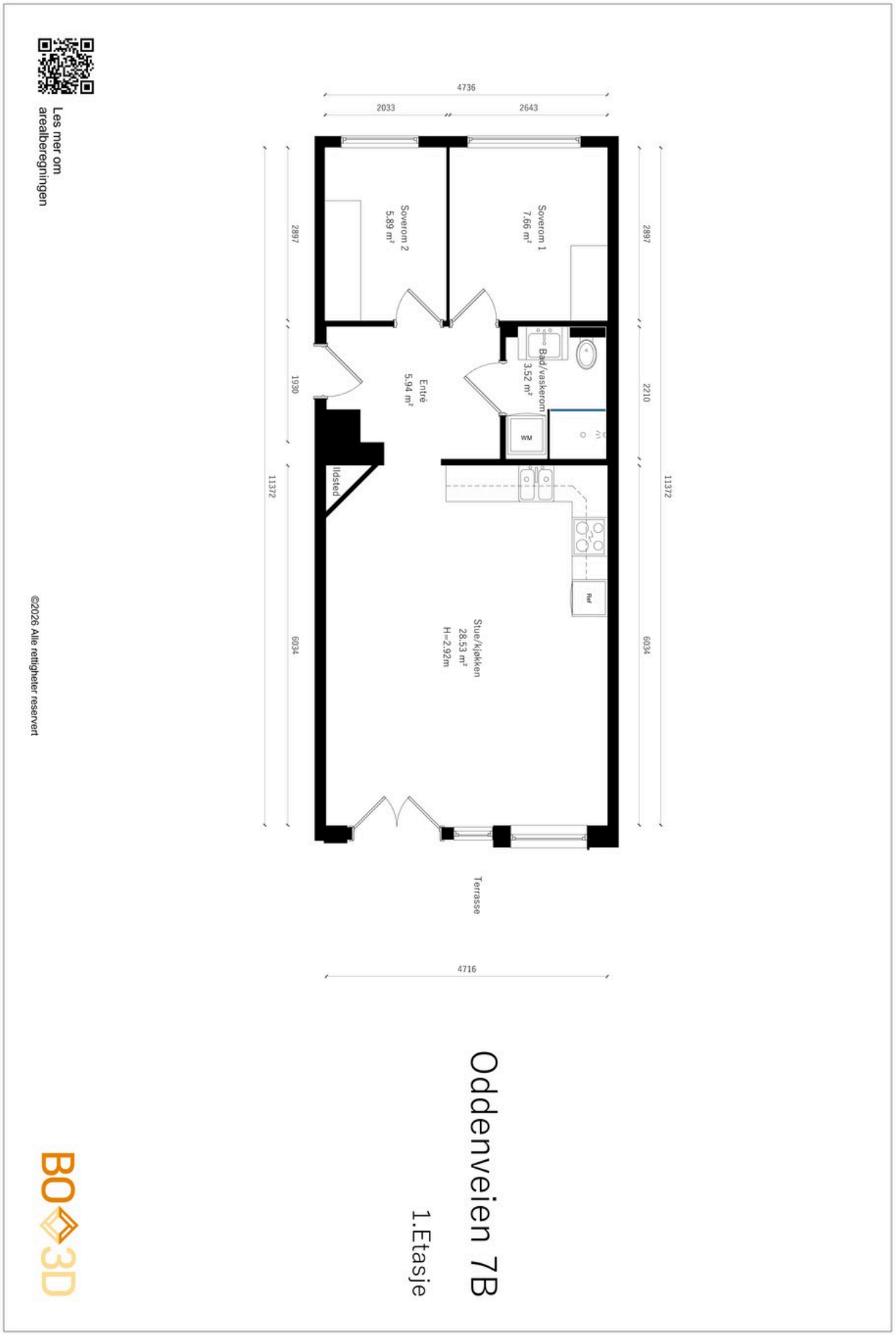
Kort fortalt

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

Fremstående kvaliteter:
Flott leilighet med utsikt mot sjøen og Skaugumsåsen
Totaloppusset i 2015
Overflater malt og gulv slipt i 2023
God og arealeffektiv planløsning
Vannbåren gulvvarme
Terskelfritt og med god takhøyde (Ca. 2,90 m.)
Stor loftsbod på 13 kvm
Egen garasje med automatisk port + elbillader
Bruksrett til egen hage
Solrikt med flott utsikt
Gjesteparkering foran bygget
Store vindusflater
Peis

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

























Fra stuen er det direkte utgang til et flott og solrikt uteområde med egen hageflekk som disponeres av seksjonseier.





Sameiet har en stor, flott felles hage som samlingspunkt – her arrangeres det dugnad og hyggelige grillkvelder et par ganger i året.





Fra Holtekilen er det tilgang til den naturskjønne kyststien ut mot Fornebu, hvor flere parkmessige utearealer er anlagt langs sjøen.





Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser med nærhet til sjøen og en rekke flotte turområder.

Fra leiligheten er det kort vei til hyggelige bademuligheter.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0039/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oddenveien 7B, 1363 HØVIK
Gnr 11, bnr 560, snr 5 i Bærum kommune

Selger
Pia Sofie Walle

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
160 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 561 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 574 380,- (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
1962

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken.
Total BRA: 54 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1 egen bod på 13 kvm på loft. Gulvareal i boden er på 16,5 kvm.

Innhold
Dette er en flott anledning til å sikre seg en lys og moderne selveierleilighet i et hyggelig og veldrevet sameie på attraktive Nedre Høvik. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, omgitt av vakker natur – samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten har også en trivelig utsikt med et glimt av fjorden, som tilfører hverdagen en ekstra dimensjon.

Beliggenheten er svært sentral med nærhet til butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon både på Høvik og i Sandvika. Skoler og barnehager like i nærheten, og området byr på et bredt utvalg av fasiliteter. Her kan hverdagen leves enkelt og bekvemt – med nærhet til det meste.

Leiligheten ligger i 1. etasje og er praktisk tilrettelagt uten terskler. Den fremstår moderne og gjennomført, med en svært god planløsning som utnytter arealene optimalt. To gode soverom og rikelig med skapplass gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag. Generøs takhøyde på ca. 2,90 meter kombinert med lyse og tidsriktige farge- og materialvalg gir boligen en luftig og eksklusiv romfølelse. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og skaper en varm og innbydende atmosfære.

Fra stuen er det direkte utgang til et flott og solrikt uteområde med egen hageflekk (på ca. 37 kvm iht. tidligere eier) som disponeres av seksjonseier. Her får du din egen private oase med plen, busker og skiferdekke –

perfekt for hyggelige sommerkvelder, grilling med venner eller rolige stunder i solen.

Leiligheten inneholder:
- Entré, 2 soverom, bad og stue/spisestue/kjøkken.

I tillegg medfølger:
- Fellesvaskeri, tørkerom og sykkelbod i kjeller.
- 1 eget skap i fellesbod i kjeller.
- 1 egen bod på 13 kvm på loft. Gulvareal i boden er på 16,5 kvm.
- Parkering i egen garasje med automatisk port (nr. 5) og elbillader.
- Gjesteparkering foran bygget
- Bruksrett til egen hageflekk

Standard
Leiligheten rom for rom:

Entré:
Allerede i entréen får du et godt førsteinntrykk av boligen. Rommet er lyst og innbydende, med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. En praktisk og funksjonell velkomstsone som setter tonen for resten av leiligheten.

stue/spisestue:
Boligens naturlige samlingspunkt er den romslige og luftige stue- og spisestuen i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne planløsningen gir en herlig romfølelse og legger til rette for sosiale sammenkomster. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og trivelig atmosfære gjennom hele dagen. Downlights i himlingen gir et moderne uttrykk og behagelig belysning, mens peisen tilfører både varme og ekstra hyggefaktor på kjølige kvelder. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord, TV-løsning og øvrig innredning. Fra stuen er det utgang til et flott og solrikt uteområde/ hage, hvorav seksjonseier har bruksrett til egen hageflekk med bl.a. busker, plen, skifer m.m. Dette er en sjelden og attraktiv kvalitet som gir følelsen av en liten privat oase – perfekt for grillkvelder, lek eller hageinteresser.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2015 og fremstår som moderne og funksjonelt, med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen fra Epoq har profilerte fronter i tidløst design og ventilator med avtrekk over tak. Benkeplaten er i laminat med planlimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur. Fliser mellom benkeplate og overskap. Det er etablert nedtrekkbar stikkontakt uttak fra overskap. Dette er et kjøkken som både fungerer optimalt i hverdagen og samtidig er et hyggelig samlingspunkt når man har gjester.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert stekeovn fra Bosch
Keramisk platetopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Bosch
Avtrekksvifte fra Bosch
Mikrobølgeovn fra Bosch
Komfyrvakt

Soverom:
Leiligheten byr på to lyse og trivelige soverom med garderobeskap, som gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøbler. Det andre soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller walk-in-garderobe etter behov.

Bad:
Delikat og moderne bad fra 2015 med flislagte overflater og komfortabel gulvvarme (både elektrisk og vannbåren). Badet er innredet med veggmontert wc, dusj med glassvegg og slukrenne, samt servant i glatt innredning og speilskap. Downlights i himling. Praktisk opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk gjør rommet både funksjonelt og komfortabelt. Selger opplyser at elektrisk håndkletørker på bad ikke fungerer.

Bod og fellesfasiliteter:
Leiligheten disponerer en romslig loftsbod med gulvareal på ca. 16,5 kvm (13 kvm målbart areal), noe som gir svært gode lagringsmuligheter. I tillegg følger eget skap i fellesbod i kjeller. Sameiet tilbyr også fellesvaskeri, sykkelbod og tørkerom.

_____
Innvendige overflater:
- Gulv med enstavsparkett og fliser.
- Vegger med malte flater og fliser.
- Malte himlinger.

Tekniske installasjoner:
- Leiligheten har rør-i-rør-system til kjøkken og bad fra 2015.
- Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og kjøkken fra 2015. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
- Det er naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- I kjeller er det plassert en Høiax varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015.
- Det er i 2015 montert vannbåren gulvvarme i alle gulv.
- Det er el-anlegg med automatsikringer i boligen fra 2015. Hovedsikringene er på 25 Amp.

Parkering
Parkering i egen garasje med automatisk port (nr. 5) og elbillader. Strøm til garasjer betales av garasjeeierne. Hvis en seksjonseier med garasje disponerer to biler, kan den ene parkeres foran garasjen mot et beløp på kr. 100 pr. måned. Ellers gjesteparkering foran bygget.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger gjort av tidligere eier:
2015: Nytt Bad, røropplegg, vannbåren gulvvarme, kjøkken med hvitevarer, parkettgulv, listverk, elanlegg, bereder, peis, downlights, innvendige dører m.m.
2023: Alle overflater er malt og gulvene er slipt.

Oppgraderinger gjort av nåværende eier:
Nye garderobeskap. El-bil lader. Ny takrenne i hage. Hagen er opparbeidet med blomsterbed og blomsterkasser. Utevegger hage: skiftet panel og malt. Hyller i garasje.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad 2015 utført av tidligere eiere. Firma eksisterer ikke lengre. EPO Bygg Norge AS. Org.nr. 995 781 522 MVA

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Helt nytt bad i 2015.

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: Gjennomført av sameiet, nytt tak for 6 år siden.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i hage gjort av sameiet. Det er gravd ned infiltreringssistetne for vann fra hovedtakrenne.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier har lagt inn nytt elektrisk anlegg i 2015. Det ble montert nytt sikringsskap i soverom 2. Firma eksisterer ikke lenger. EPO Bygg Norge AS. Org nr. 955 781 522 MVA

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader ble installert juni 2025.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Sentralfyring og kontroll av denne ligger hos sameiet. Det ble etablert ny biotank med ståltanker i fyrrommet i 2021.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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:

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Yttertaket har valmet trekonstruksjon og er tekket med takplater. Yttervegger er utført i mur med malt puss. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35), og er utstyrt med dørkikkert. Til balkong er det montert malt balkongdør med isolerglass. Fra stuen er det adkomst via tre trappetrinn til opparbeidet vestvendt hage. Over vindu og dør er det montert elektrisk markise. Det er etablert utvendig stikkontakt samt levegger i tre mot naboeiendom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
– Fastmonterte hvitevarer.

Følgende hvitevarer og brunevare medfølger ikke:
- Kombiskap.
- Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Knagger i soverom og gang.
- Garderobe oppheng gang.
- Speil gang.
- Hylle vegg soverom.
- Hylle vegg stue + TV.

- Lampe i taket gang.
- Gardiner.

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

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

Adgang til utleie
Utleie av en seksjon skal meldes til styret. Løpende korttidsleie er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fellesanlegg fyr, vannbåren varme. Peis vedfyring.

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 5610 kWh | Strømkostnad forrige år: 12000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 682,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkludere følgende: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, internett+ TV (Altibox), drift og vedlikehold av sameiet, forretningsførsel og revisjon, oppvarming i vinterhalvåret (vannbåren varme) m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven .

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
- Innboforsikring
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 500 kr

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 065 392,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 261 569,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Høvik-Hus, orgnr. 898409872

Om sameiet
Sameiet består av 18 eierseksjoner.

UTFØRT VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG INNKJØP 2024
- Vårdugnad (Busker og trær ble beskåret, det ble raket løv og rensket opp på fellesarealet, vaskerom, tørkekjeller, kjellergang og vannrenner ble rengjort).
- Flere beboere har i løpet av året påtatt seg frivillig arbeid og vedlikehold av søppelrom, hus og hage/uteområde.
- Brannvesenet hadde inspeksjon av pipene. Det var intet å bemerke.
- Bygningen hadde fått en del sprekker i fasaden flere steder. Disse ble pusset og dekket med ny maling for å hindre inntrenging av fukt.
- La inn fiberkabler som er et bedre og mer moderne alternativ enn de gamle Coaxkablene Telenor brukte. Viken Fiber, og Altibox ble installert i sameiet i løpet av september/oktober og ble aktivert i november.
- Det store sikringsskapet i kjelleren ble modernisert.
- I oktober/november ble det to ganger observert en rotte i en hage. vi kontaktet skadedyrfirmaet PELIAS som vi skrev avtale med. Det ble straks satt ut fire åtefeller på tomten. Disse blir undersøkt av firmaet fire ganger i året og vi får rapport etter hvert besøk. Til nå har en rotte blitt funnet død, og ved inspeksjon i slutten av mars ble det registrert aktiviteter i flere av fellene. Det antas at det store arbeidet med E18, (som man antar har skremt

rottene vekk fra det området) samt at det har vært en ekstra varm vinter, har bidratt til at det er stor rotteaktivitet i vårt nærområde.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD I 2025:
- Vår- og høstdugnadene vil bli utført som vanlig hvert år.
- Flere av skilleveggene mellom 1. og 2. etasjene må pusses og males.
- Oppgangene A og B har meget slitt gulvbelegg i i. etasje. Nytt gulvbelegg vil bli lagt.
- Alle oppgangene får nye kokosmatter ved inngangsdørene.
- Garasjedørene trenger oppgradering, pusses og males.
- Noen gamle hagemøbler er kassert. Vi kjøper inn nye.
- Det vil bli utført tiltak/utbedring fortløpende der det trengs i løpet av året.
- Også vanlig vedlikehold av vegetasjonen på eiendommen vil bli utført.
- Vi oppfordrer dere alle til å kontakte styret hvis dere oppdager mangler, behov for oppgradering eller vedlikehold på eiendom og bygninger.

KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:
- I 2014 oppgraderte/malte vi bygningens fasade. I 2023 hadde vi ABBLs 5-årskontroll av eiendommen. Inspektøren konkluderte med at fasaden var bra (bortsett fra noen sprekker som ble utbedret i 2024 og at noen skillevegger trengte oppussing, se vedlikeholdsplan for 2025). Vi kan vente noen år med ny fasadeoppussing. Vi vil fortløpende ta tak i oppgaver som gjelder vedlikehold, innkjøp o.l.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024:
Regnskapet viser et underskudd på kr. 114.513.
Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441898

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 433 kvm (Eiertomt)
Felles tomtegrunn som er meget pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer med sittegruppe, trær, prydbusker og øvrig beplantning. Bruksrett til eget hageområde (på ca. 37 kvm iht. tidligere eier) med diverse beplantning.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger attraktivt til på Nedre Høvik i Bærum – et etablert og svært ettertraktet boligområde med nærhet til sjøen og flotte friområder. Her bor du i rolige og trygge omgivelser, helt uten sjenerende veistøy, samtidig som det er kort vei til det meste.

Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Det er kort vei til sjøen og badeplasser om sommeren, samt kyststier langs Oslofjorden. Få minutters gange til flere populære badestrender ut mot Holtekilen og Veritas/Høvikodden, samt Henie Onstad kunstsenter med skulpturparken.

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

Det er gangavstand til skoler og barnehager, og kun ca. 7 minutter til bussforbindelse. Høvik stasjon (ca. 10 minutters gange unna) gir enkel adkomst til både Oslo og Sandvika. I tillegg er det planlagt utvidelse av Høvik Senter i forbindelse med ferdigstillelsen av ny motorvei, noe som vil styrke det lokale servicetilbudet ytterligere.

Selger fremhever et hyggelig og inkluderende bomiljø hvor folk gjerne slår av en prat. Sameiet består av 18 leiligheter med en fin variasjon av beboere i alle aldre. Noen har bodd her lenge, andre har flyttet inn de senere årene. Sameiet har en stor, flott felles hage som

samlingspunkt – her arrangeres det dugnad og hyggelige grillkvelder et par ganger i året.

Blant selgers egne favorittområder i nærområdet trekkes særlig turer langs sjøen frem med bla. tur fra Henie Onstad Kunstsenter mot Strand Restaurant, hvor man kan nyte utsikten og se på båtene i havnen. I motsatt retning ligger Sjøholmen, et hyggelig stoppested for en kaffe ved vannkanten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bolig fra byggeår. Det holder likevel med at bygningen har status "tatt i bruk" hos kommunen. Boligen har "tatt i bruk" dato 01.01.1962.

Det foreligger ferdigattest for pipe og peis, datert 14.09.1981.
Det foreligger ferdigattest for balkong, datert 31.05.1979.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 3 433 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

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

Id 1955162 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955162)
Navn HØVIK, tidl. Tharaldsens Pensjonatskole
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.12.1955
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8706/1955162.pdf
Delarealer
Delareal 343 kvm
Formål Felles avkjørsel
Delareal 3 072 kvm
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/11/560/5:
10.04.1961 - Dokumentnr: 301531 - Erklæring/avtale
Ang d.e. navn skal være Høvik-Hus
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:560
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1962 - Dokumentnr: 301961 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:560
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1964 - Dokumentnr: 306296 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:587
Rettet etter tinglysingsloven § 18 13.02.2012, ID, e.f.
Korrigert bestemmels om garasjeplass/adkomst iht. det dokumentbeskrevne.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2026 - Dokumentnr: 179459 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

22.01.1973 - Dokumentnr: 947 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 017 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 906309 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:11 Bnr:560 Snr:5

25.09.2020 - Dokumentnr: 3084282 - Reseksjonering
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

01.01.2024 - Dokumentnr: 41050 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:11 Bnr:560 Snr:5

18.11.1964 - Dokumentnr: 306296 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:775
Gjelder garasjeplass
Rettet etter tinglysingsloven § 18 13.02.2012, ID, e.f.
Korrigert bestemmels om garasjeplass iht. det dokumentbeskrevne.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2020 - Dokumentnr: 2351160 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:589

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Faste løpende kostnader:
- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm

Etc.

____
Selger opplyser at elektrisk håndkletørker på bad ikke fungerer.

____
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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Ny pakke kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Kostnad tilstandsrapport ca. 13-18000 avhengig av størrelse og takstmann tilgjengelig kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 185 225,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. februar 2026

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

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

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Oddenveien 7B

Nabolaget Høvik Verk - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høvik Verk skole (1-7 kl.)	365 elever, 15 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Blommenholm skole (1-7 kl.)	306 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Høvik skole (1-7 kl.)	476 elever, 22 klasser	5 min 🚗 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	535 elever, 38 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 13 klasser	8 min 🚗 4.2 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	7 min 🚗 3.6 km
Oslo International School	90 elever	9 min 🚗 4.1 km

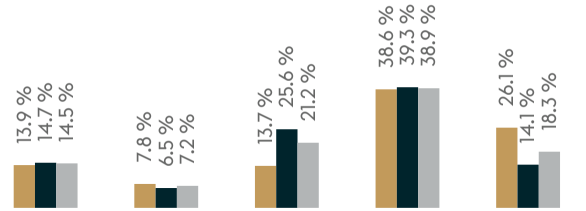
Offentlig transport

Glassverkveien	Linje 213	7 min 🚶 0.6 km
Blommenholm stasjon	Linje L1	16 min 🚶 1.3 km
Gjønnes	Linje 1, 2, 3, 5	9 min 🚗 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 12.6 km
Oslo Gardermoen		45 min 🚗

Barnehager

Glassverket barnehage (0-5 år)	104 barn	6 min 🚶 0.5 km
Kløverenga barnehage (1-5 år)	27 barn	7 min 🚶 0.6 km
Oddenskogen barnehage (1-5 år)	74 barn	8 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Høvik Verk	6 min
Høvik idrettspark	9 min
Fit4 Høvik	9 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifest...	5 min

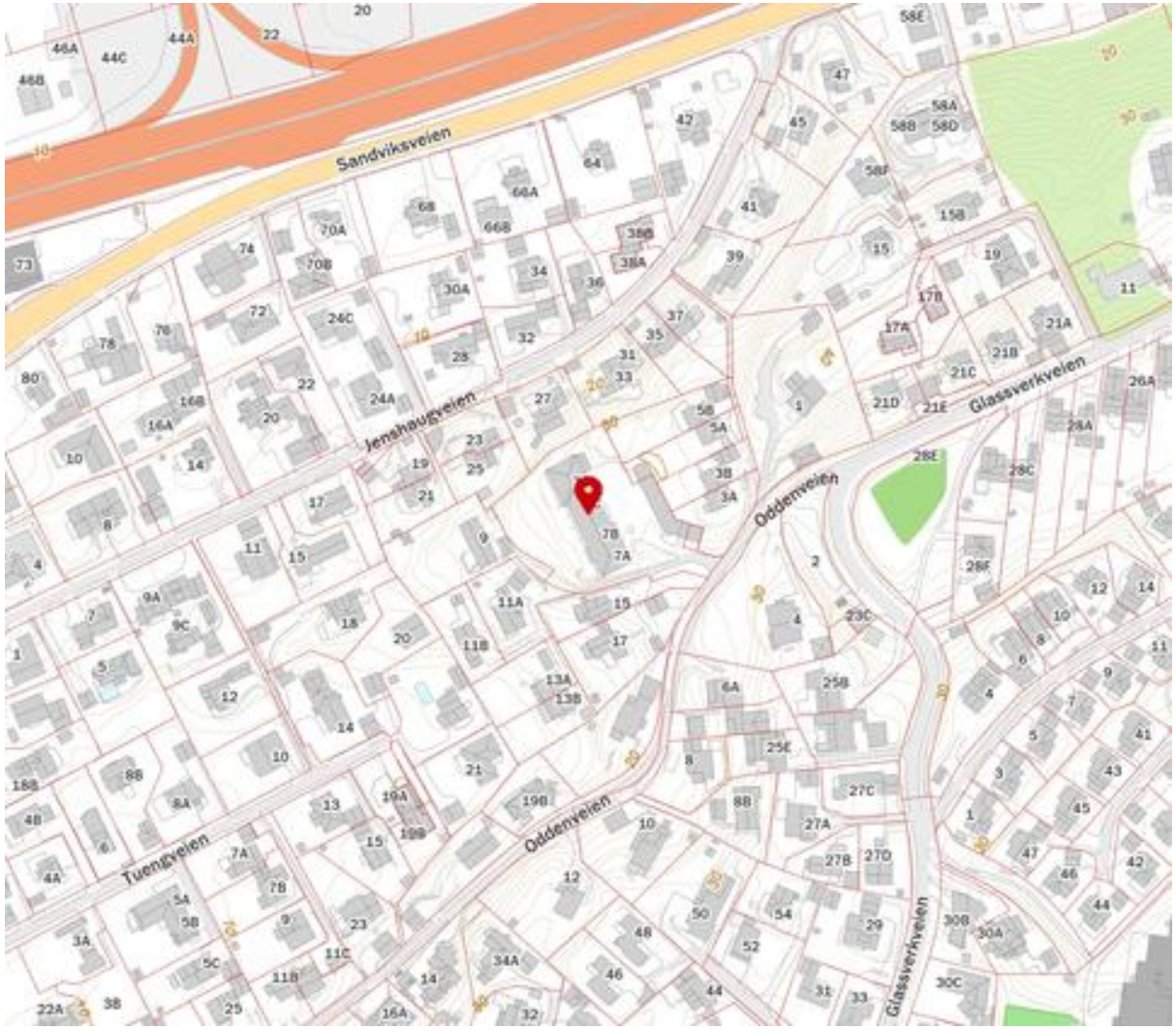
«Nærhet til sjøen, skogen, sentralt til Oslo, godt naboskap»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Selveierleilighet (i blokk):

Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK

BÆRUM kommune

gnr. 11, bnr. 560, snr. 5

Andelsnummer 00

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1696 **Referansenummer:** QW6255

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående leilighet beliggende i bygningens første etasje. Leiligheten har en funksjonell planløsning og ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Nedre Høvik.
Boligen ble ifølge tidligere salgsoppgaver i 2015 vesentlig oppgradert, herunder med flislagt bad, nytt røropplegg, vannbåren varme, kjøkken med hvitevarer, parkettgulv, nytt listverk, oppgradert elektrisk anlegg, varmtvannsbereder, peis, downlights samt nye innvendige dører.
I 2023 ble boligen ytterligere påkostet med overflatebehandlinger, herunder sliping av parkettgulv (ref tidligee salgsoppgaver)
Leiligheten består av to soverom, bad/vaskerom samt stue og kjøkken i åpen løsning. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.
Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjerekke, samt disponerer skapbod i kjeller og på loft.

Selveierleilighet (i blokk): - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket har valmet trekonstruksjon og er tekket med takplater. Yttervegger er utført i mur med malt puss. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35), og er utstyrt med dørkikkert. Til balkong er det montert malt balkongdør med isolerglass.
Fra stuen er det adkomst via tre trappetrinn til opparbeidet vestvendt hage. Over vindu og dør er det montert elektrisk markise. Det er etablert utvendig stikkontakt samt levegger i tre mot naboeiendom.
Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjerekke (plass nr. 5). Garasjeplassen er utstyrt med elbillader, og garasjen har automatisk garasjeport. Det medfølger bod i kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Det er enstavs parkett i alle rom, med unntak av bad som har flislagt gulv. Veggene har slette, malte flater, med fliser på bad. Takene består av malte platehimlinger. Belysningen er hovedsakelig downlights, med enkelte rom med takmonterte lamper som lyskilde.
Etasjeskiller er utført i betong. Boligen har mursteinspipe som vedlikeholdes av sameiet, samt peis med innsats. Videre har boligen innvendige, malte fyllingsdører samt dører med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad / vaskerom

Basert på tidligere salgsoppgaver kan det antas at badet er etablert i 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Byggeteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn for vurderingen.
Veggene er belagt med fliser i format 60 × 60 cm, mosaikkfliser samt fliser i format 30 × 60 cm. Taket er malt. Belysningen består av dimbare downlights.
På gulvet er det lagt fliser i format 30 × 30 cm, med mosaikkfliser i nedsenket dusjsone. Gulvet er utstyrt med varmekabler. Badet har slukrenne ved dusj. Det er ikke observert membran under klemringen.
Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap. Videre er det veggmontert toalett, dusjhjørne med innfliset skillevegg, dusjdør på hengsler samt regnfallsdusj med håndholdt dusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte, med tilluft fra luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2015 og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra Epoq. Det er parkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt og har downlights som lyskilde. Benkeplaten er i Laminat med planlimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Kjøkkenvindu gir godt lysinnslipp til rommet.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har rør-i-rør-system til kjøkken og bad. Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
I kjeller er det plassert en Høiax varmtvannsbereder på ca. 200 liter
Det er vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av bad som har varmekabler.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 25 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

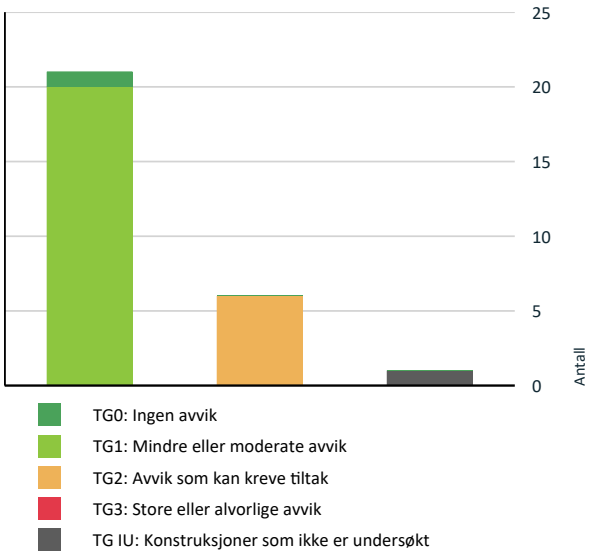
Selveierleilighet (i blokk):

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bolig fra byggeår (Akivsaksid: 13/114), ominnredningsarbeid (Akivsaksid: 56/58) eller innredning av loft/blokk. (Akivsaksid: 89/202).
Det holder likevel med at bygningen har status "tatt i bruk" hos kommunen. Boligen har "tatt i bruk" dato 01.01.1962.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk):

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK):



Byggeår
1962

Anvendelse
Boligblokk. Området forøvrig består i hovedsak av småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger.

Standard
Leilighet beliggende i husets første etasje. Leiligheten inneholder entré, to soverom, bad/vaskerom samt kjøkken med åpen løsning mot stue. Fra stuen er det terrassedør med få trinn ned til egen hage. Fra hagen er det også adkomst til felles utearealer.
Leiligheten har utsikt og tilgang til flere felles rom i kjeller. Det medfølger/disponerer bod på loft samt bodskap i kjeller.
Leiligheten disponerer også egen garasjeplass.
Leiligheten holder normal god standard.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket har valmet trekonstruksjon og er tekket med takplater. Taktekking er fra 2020. Konstruksjonen er et fellesanliggende, og taket er derfor ikke inspisert eller nærmere vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i mur med malt puss. Konstruksjonen er et fellesanliggende, og veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet, og ikke inspisert eller nærmere vurdert.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 og 2012. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 1988 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av vinduets alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 2 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert.
Til balkong er det montert malt balkongdør med isolerglass.
Dørene fremstår med liten bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak





TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst via tre trappetrinn til opparbeidet vestvendt hage. Hagen var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke nærmere vurdert.
Over vindu og dør er det montert elektrisk markise. Det er etablert utvendig stikkontakt samt levegger i tre mot naboeiendom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod

Leiligheten disponerer følgende eksterne boder:
– Ett eget skap i felles bod i kjeller.
– Én egen bod på loft med gulvareal på ca. 16,7 kvm. Oppgitt bruksareal for boden er ca. 13 kvm.

I tillegg er det felles vaskeri, tørkerom og sykkelbod i kjeller i regi av sameiet.

TG 1 Garasje

Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjerekke (plass nr. 5). Garasjeplassen er utstyrt med elbillader, og garasjen har automatisk garasjeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er enstavs parkett i alle rom, med unntak av bad som har flislagt gulv. Veggene har slette, malte flater, med fliser på bad. Takene består av malte platehimlinger. Belysningen er hovedsakelig downlights, med enkelte rom med takmonterte lamper som lyskilde.

Boligen har godt lysinnslipp fra store vindusflater.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik, som stedvise hakk, sprekker og merker, må påregnes i en brukt bolig og er ikke særskilt kommentert. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført i betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for registrering av høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved punktvis kontroll.

I denne boligen er kjøkken og ett soverom kontrollert.

På soverom ble det målt et avvik på 8 mm over 2 m, og totalt 11 mm gjennom hele rommet.
På kjøkken ble det målt et avvik på 6 mm over 2 m, og totalt 9 mm gjennom hele rommet.

Tillatte avvik er maksimalt 10 mm over 2 m, og totalt 15 mm gjennom hele rommet, i henhold til NS 3600.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe som vedlikeholdes av sameiet, samt peis med innsats.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er en støpt betongtrapp med i fellesområdene. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige, malte fyllingsdører samt dører med glassfelt. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Basert på tidligere salgsoppgaver kan det antas at badet er etablert i 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Byggeteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn for vurdering av badet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. I mangel av dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt i henhold til NS 3600.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser i format 60 × 60 cm, mosaikkfliser samt fliser i format 30 × 60 cm. Taket er malt. Belysningen består av dimbare downlights. Takhøyde på badet er målt til ca. 289 cm.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 30 × 30 cm, med mosaikkfliser i nedsenket dusjsone. Gulvet er utstyrt med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne ved dusj. Det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og full kontroll er derfor ikke mulig. Vurderingen av tettesjiktet er følgelig basert på alder (forventet levetid) samt synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap. Videre er det veggmontert toalett, dusjhjørne med innfliset skillevegg, dusjdør på hengsler samt regnfallsdusj med håndholdt dusj.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, samt at håndkletørker på vegg ikke virker.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til fellesområder og består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2015 og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra Epoq. Det er parkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt og har downlights som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert stekeovn fra Bosch
Platetopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap fra Liebherr
Avtrekksvifte fra Bosch
Mikrobølgeovn fra Bosch
Komfyrvakt

Benkeplaten er i Laminat med planlimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Det er etablert nedtrekkbar stikkontakt uttak fra overskap.

Kjøkkenvindu gir godt lysinnslipp til rommet.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.





1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften ut. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør-i-rør-system til kjøkken og bad. Fordelerstokk er lokalisert i kjeller ved varmtvannsbereder.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten får vannbåren varme fra felles fyrkjeler.



TG 1 Varmtvannstank

I kjeller er det plassert en Høiax varmtvannsbereder på ca. 200 liter, antatt fra 2015. Det foreligger ikke produksjonsdato på berederen. Berederen har effekt på 1,95 kW.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Vannbåren varme

Det er ifølge eier vannbåren varme i alle gulv, med unntak av bad som har varmekabler.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 25Amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Boligen ble, ifølge tidligere salgsoppgaver, oppgradert med nytt elektrisk anlegg i 2015.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske arbeidet som ble utført i 2015.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

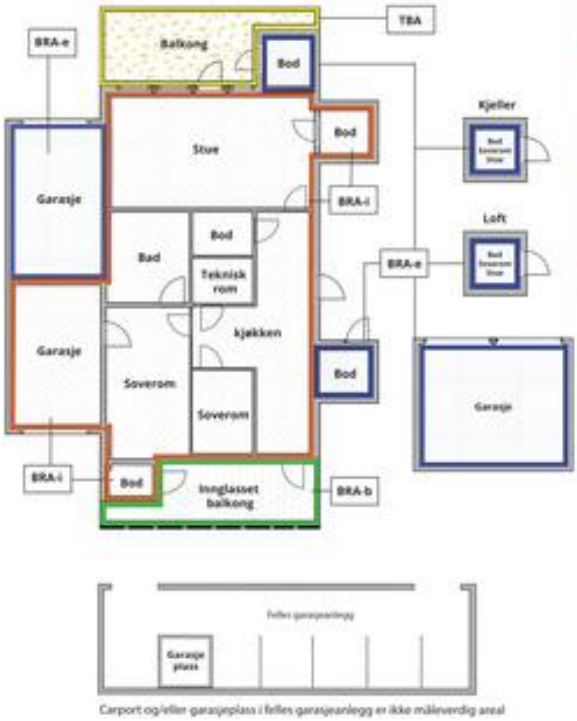
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk):

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	54			54			54
Loftsbod		13		13		4	17
Kjellerbod							
SUM	**54**	**13**				**4**	**71**
SUM BRA	**67**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bodskap	

Kommentar

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

1 egen bod på 13 kvm på loft. Gulvareal i boden er på 16,5 kvm.

Terassen er ikke oppmålt av takstmann grunnet snø.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bolig fra byggeår (Akivsaksid: 13/114), ominnredningsarbeid (Akivsaksid: 56/58) eller innredning av loft/blokk. (Akivsaksid: 89/202).
Det holder likevel med at bygningen har status "tatt i bruk" hos kommunen. Boligen har "tatt i bruk" dato 01.01.1962.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	560		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oddenveien 7 B

Hjemmelshaver
Walle Pia Sofie

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Sameiet Høvik-Hus	898409872		ABBL	Pia Sofie Walle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
00

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Nedre Høvik. Et populært område med badestrender og fine turmuligheter langs kysten i gangavstand til leiligheten. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter i Bærumsmarka. Populære turmål er Sæteren Gård og flere serveringssteder som Brunkollen, Nygård og Vensåsseter helt i nordvest. Kajakklubb, seilforening, Høvikbanen idrettsanlegg, preparerte skiløyper, lysløyper og badevann ligger også i nærheten.
Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra som ligger ca. 7 minutters gange fra leiligheten eller Meny som ligger ca. 11 minutters gange fra leiligheten. Det er kort vei til Høvik Senter som byr på blomsterforretning, interiør, helse og velvære, apotek, bokhandel og dyrebutikk. Videre er Sandvika Storsenter, et av Norges største kjøpesenter, en kort biltur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker.
Det er nærhet til både skoler og barnehager. Høvik Verk skole (1. - 7. klasse) ligger kun 6 minutters gange unna, mens Ramstad skole (8. - 10. klasse) ligger ca. 3 km. unna. I nærheten finner man også flere videregående skoler.
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Glassverkveien som ligger ca. 7 minutters gange fra leiligheten med linje 213. Blommenholm stasjon ligger 15 minutters gange unna, herfra kan du ta linje L1 mot Spikkestad eller Lillestrøm. Det er ca. 14 minutters kjøretur til Oslo S og 45 minutter til Oslo Lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Leiligheten dipsoner egen garasjeplass.
Åtte av seksjonseierne har ikke plass til bil i garasjebygget. Disse kan derfor disponere en fast biloppstillingsplass på gårdsplassen. Det er kostnadsfri reservert parkering til leiligheten på sameiets tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

3433,00 kvm Felles tomtegrunn er meget pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer, trær, prydbusker og øvrig beplantning. Bruksrett til eget hageområde med diverse beplantning.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet
Sameiet Høvik-Hus, Orgnr: 898409872
Forretningsfører: ABBL
Sameiet består av 18 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 46/1041
Dyrehold må godkjennes av styret, iht. husordensreglene.
Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.
Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	18.02.2026	
3	20.02.2026	
4	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

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

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Walle, Pia Sofie	9578-5998-4-896623	2026-02-15 21:08:29

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
15. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0039/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oddenveien 7B, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Pia Sofie Walle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

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: 3681962
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: Nytt bad 2015 utført av tidligere eiere. Firma eksisterer ikke lengre. EPO Bygg Norge AS. Org.nr. 995 781 522 MVA

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

Eventuell kommentar: Helt nytt bad i 2015.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført av sameiet, nytt tak for 6 år siden.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i hage gjort av sameiet. Det er gravd ned infiltreringssistetne for vann fra hovedtakrenne.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier har lagt inn nytt elektrisk anlegg i 2015. Det ble montert nytt sikringsskap i soverom 2. Firma eksisterer ikke lenger. EPO Bygg Norge AS. Org nr. 955 781 522 MVA

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader ble installert juni 2025.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført av tidligere eier.

---

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: Sentralfyring og kontroll av denne ligger hos sameiet. Det ble etablert ny biotank med ståltanker i fyrrommet i 2021.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling gjort av takstmann ifbm dette salget.

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0039/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Walle, Pia Sofie	**2026-02-15**

Identifikasjon

bankID Walle, Pia Sofie

Signicat

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

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0086/23
Vår referanse: 3232718/21868271
Bestilling: C3 2023-07-10 (5) 6

Dato
10.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
306296	100	18.11.1964	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	20	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/306296/100
Uthentet 2023-07-11 10:48

Dbnr. 6296
den 18/11 1964

E R K L Æ R I N G

Som hjemmelsinnehaver til gnr. 11, bnr. 20 og gnr. 11, bnr. 775 i Bærum, forplikter jeg meg og senere eiere av eiendommene til følgende i forbindelse med det anmeldte garasjeanlegg for 13 biler på eiendommene:

Av garasjeplassene inntegnet på anmeldelsestegningen skal plassene nr. 1 og 2 reserveres beboerne av gnr. 11, bnr. 587. Plassene nr. 12 og 13 reserveres beboerne av gnr. 11, bnr. 775. Til de övrige 9 plasser nr. 3 til og med nr. 11 skal beboerne av gnr. 11, bnr. 560 ha fortrinnsrett.

Som hjemmelsinnehaver til gnr. 11, bnr. 560 gir jeg brukerne av de ovennevnte garasjer rett til adkomst i nödvendig utstrekning over denne eiendom mot deltagelse i vedlikeholdsomkostningene for den asfalterte gårdsplass bruksretten omfatter.

Oslo, den 17. november 1964.

Haakon Sverre. (sign.)

Til vitterlighet:

ROLF RODE
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

Rolf Rode (sign.)

Kartverket

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

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

Dato
10.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

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

F

Doknr: 2351160 Tinglyst: 20.04.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

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

2. Eiendom (avgivers) [3]

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

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

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

B

Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Nytt kommunenr. fra 1/1-2020: 3024

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

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

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

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

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

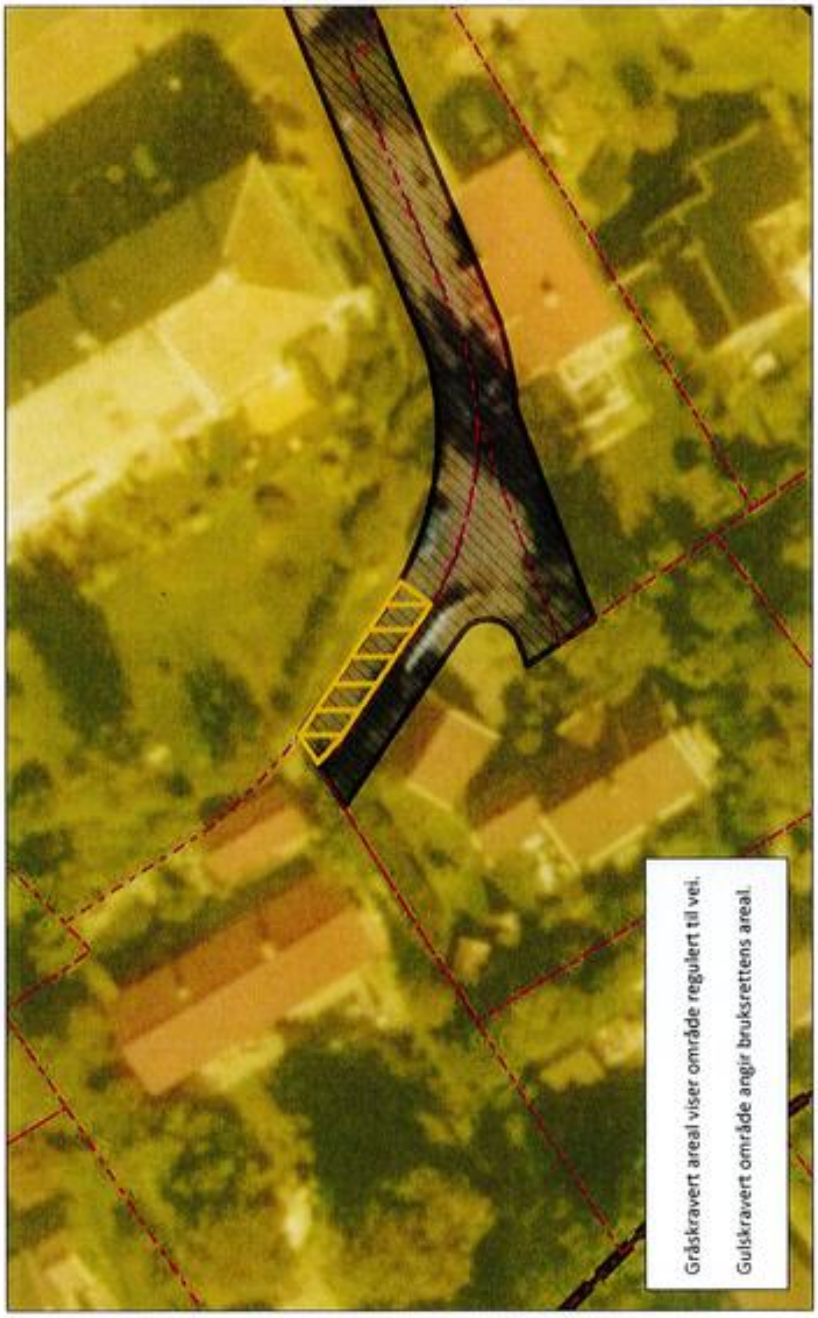
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
HØVIK 15.04.2020	F.l. s/l Karen Bachke

Noter

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

Vedlegg tinglysning:



HØVIK 15.04.2020 For sylv Kåre Bøklun

Kartverket

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

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

Dato
10.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613148775
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
935478715	BÆRUM KOMMUNE	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

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

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3024	11	560

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn r: 3084282 Tinglyst: 25.09.2020
STATENS KARTVERK

03.06.2020 17.29

Side 1 av 1

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

Dok: 4874727

11 MARS 2020
20/58263

Søknad om reseksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

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

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-20	Karianne

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

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

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

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-20	Karianne

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

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

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-20	Karianne

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke

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

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
20/2-20.	Hjell Michaelsen	HJELL MICHAELSEN.
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
26/2-20 Sandvika	Gry Tveterås	GRY TVETERÅS
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

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

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

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

Dato	Underskrift	Stempel
04.05.2020	Sidsel Lange Thorsen	BÆRUM KOMMUNE Oppmåling og matrikkel Org.nr.: 987 760 338 Postboks 700 1304 Sandvika

Dato	Innsenderens underskrift
9/3-20	Kari Anne

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

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

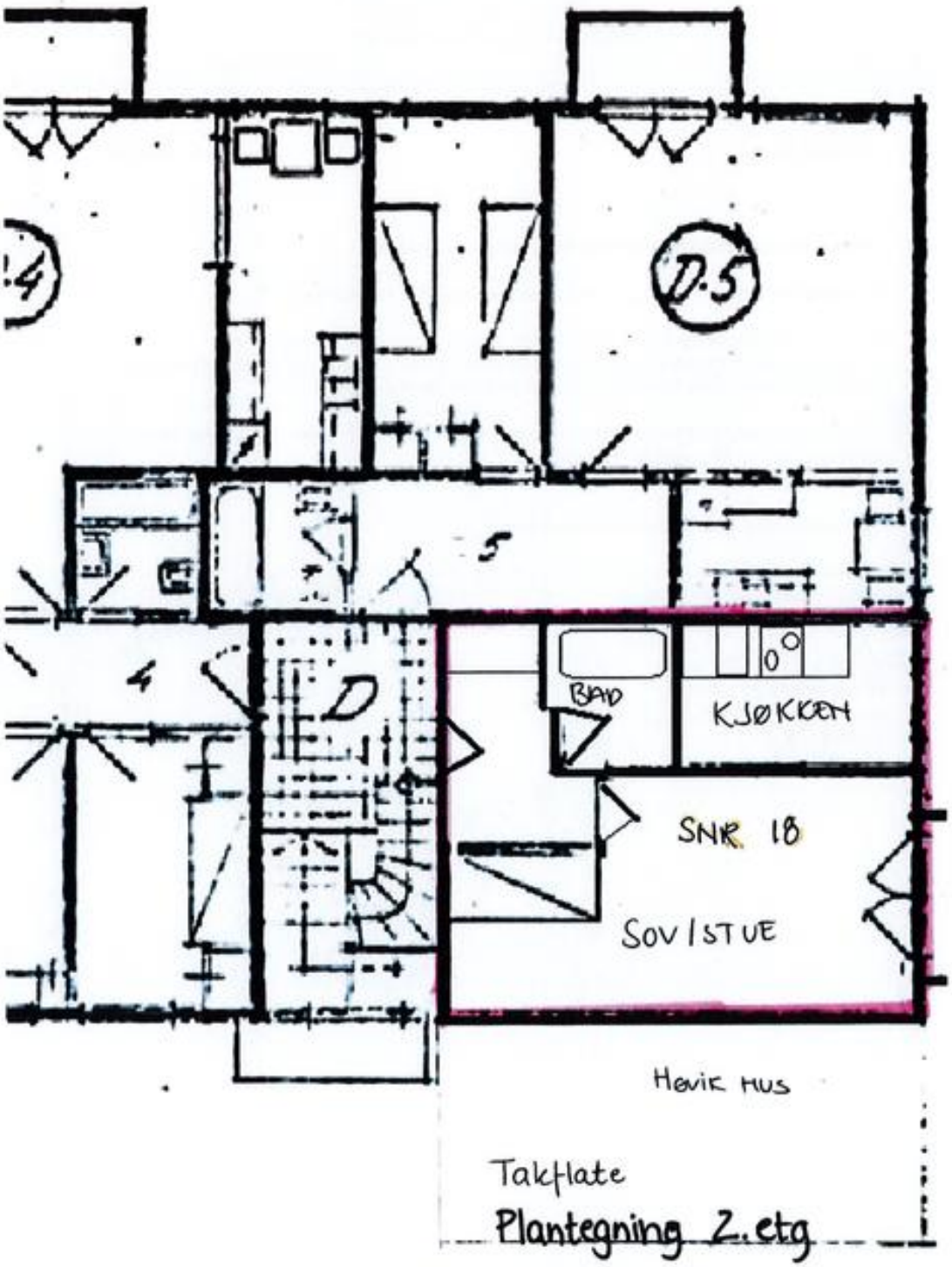
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameseksjon bolig SN = sameseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren,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

Dato 9/3-20 | Innsenderens underskrift Karl Arne

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

DOK: 5104620

ETTER RESEKSJONERING



A·B·B·L
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Dok: 43 94 731

Bærum kommune, Geodata
Postboks 700
1304 Sandvika

Sandvika 9. mars 2020

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

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

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

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

Eventuelle spørsmål, kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag AL
JURIDISK AVDELING

Rett kopi bekreftes
AF

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

* Orgnr 898409872
ykg. Enhetsreg.

AF

Dok: 5104631

A·B·B·L
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Bærum kommune, Geodata
Postboks 700
1304 Sandvika

Sandvika 16. september 2020

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

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

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

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

Eventuelle spørsmål, kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Juridisk seksjon

Rett kopi bekreftes

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

Kartverket

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

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

Dato
10.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/301961/100
Uthentet 2023-07-11 10:47

1961/1962. 10/4.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 11 br.nr. 560 parsell nr. .....

Adresse Oddenveien, Hvik .....

matr.nr. 7 erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

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

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

Haakon Sverre arkitekt MNAL

.....

Eiers egenhendige underskrift

.....

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

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

.....

ABB. 3000. 11-59.

Kartverket

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

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

Dato
10.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/947/100
Uthentet 2023-07-11 10:49

00647 22.1.73

Begjæring
til
Herredsskriveren i Asker og Bærum

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

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Brutto m^2 leieareal	Garasje nr.	Have/ balkong	Sameiebrök
1	A 1	81	8	have	75/1000
2	A 2	60		have	55/1000
3	A 3	81	3	balkong	75/1000
4	A 4	60			55/1000
5	B 1	65	5	have	60/1000
6	B 2	50		have	46/1000
7	B 3	65	7		60/1000
8	B 4	50			46/1000
9	C 1	55	4	have	51/1000
10	C 2	56	9	have	52/1000
11	C 3	55			50/1000
12	C 4	56			51/1000
13	D 1	84	6	have	77/1000
14	D 2	61	10	have	56/1000
15	D 3	63	11	have	58/1000
16	D 4	81		balkong	74/1000
17	D 5	65		balkong	59/1000
		1088	9 stk.		1000/1000

Alle leiligheter har kjökken, innlagt vann og w.c.

Hver seksjonseier blir eier av en ideell part av hele eiendommens grunn og bebyggelse med en andel som tilsvarer hans sameiebrök. Han skal ha eksklusiv bruksrett til sin leilighet og vedlikeholdsplikt av denne inklusive vinduer og dörer i yttervegger med disses rammer og karmer innvendig og utvendig samt balkongrekkverk og -gulv. Videre skal han ha eksklusiv bruksrett til 1 loftsbod og 1 matskap i kjelleren som begge har samme nummer som hans leilighet. Utvendig arrangement på bygningen, såsom markiser o.l., er ikke tillatt uten etter forutgående godkjennelse av styret for sameiet.

Til dekning av felles utgifter forbeholdes det herved sameiet pante-rett for kr. 5.000,- i hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 80 % + eventuelt vedtektsmessig tilleggsansvar ved belåning i kreditt- eller hypotekforening, av kjöpesummen i det förste skjöte som tinglyses på seksjonen. Hvis offentlig verditakst på seksjonen blir höyere enn kjöpesummen, plikter sameiet å vike prioritet med sin panterett for et beløp tilsvarende 80 % av den offentlige verditakst til enhver tid.

Seksjonseierne har ikke forkjöpsrett, innlösningsrett, utlösningsrett eller opplösningsrett, jfr. Lov om sameige av 18/6 1965, §§ 11, 13 og 15. Dog kan styret for sameiet pålegge den som bor i en av leilighetene eller disponerer en av garasjene å fraflytte ved vesentlig mislighold, herunder også av ikke ökonomisk art.

Seksjonseierne kan fritt omsette sine seksjoner, men ethvert eierskifte skal meldes til styret for sameiet. Seksjonseier som eier bruksrett til garasje, kan overdra denne, men kun til en som er seksjonseier og ikke tidligere eier bruksrett til garasje. Overgang av bruksrett til garasje skal tinglyses på de to seksjoner, og selgerens sameiebrök reduseres med 1/1000, mens kjöperens tillegges 1/1000.

Seksjonseierne kan leie ut eller låne ut sine leiligheter og/eller garasjer, men enhver leier eller låntager skal för innflytning finner sted godkjennes av styret for sameiet som imidlertid ikke kan nekte å gi godkjennelse uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke for enkeltrum i leilighet.

Som bilag vedlegges to sett etasjeplantegninger og garasjeplantegning med de 17 leiligheter og 9 garasjer som seksjonene omfatter, anmerket med rödt, plantegninger for kjelleretasje og loftsetasje samt situasjonskart.

Oslo, den 17. januar 1973.

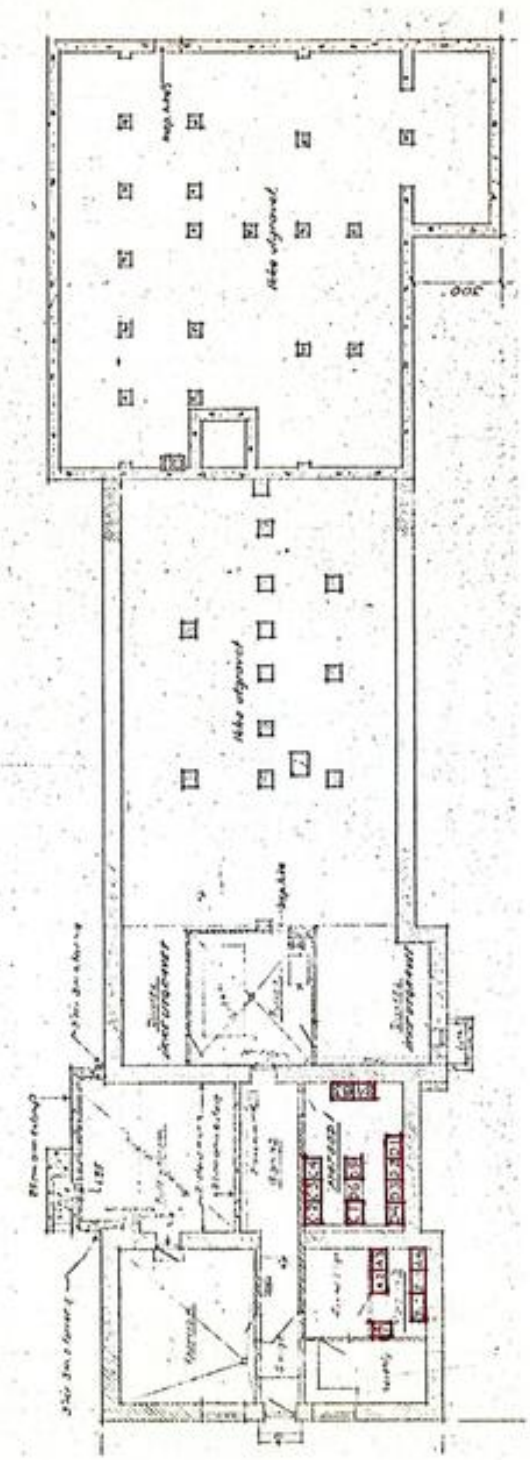
Haakon Overrø (sign.)

Det bekreftes at foranstående begjæring er undertegnet i mitt nærvær og at undertegneren er over 20 år.

D. s. o.

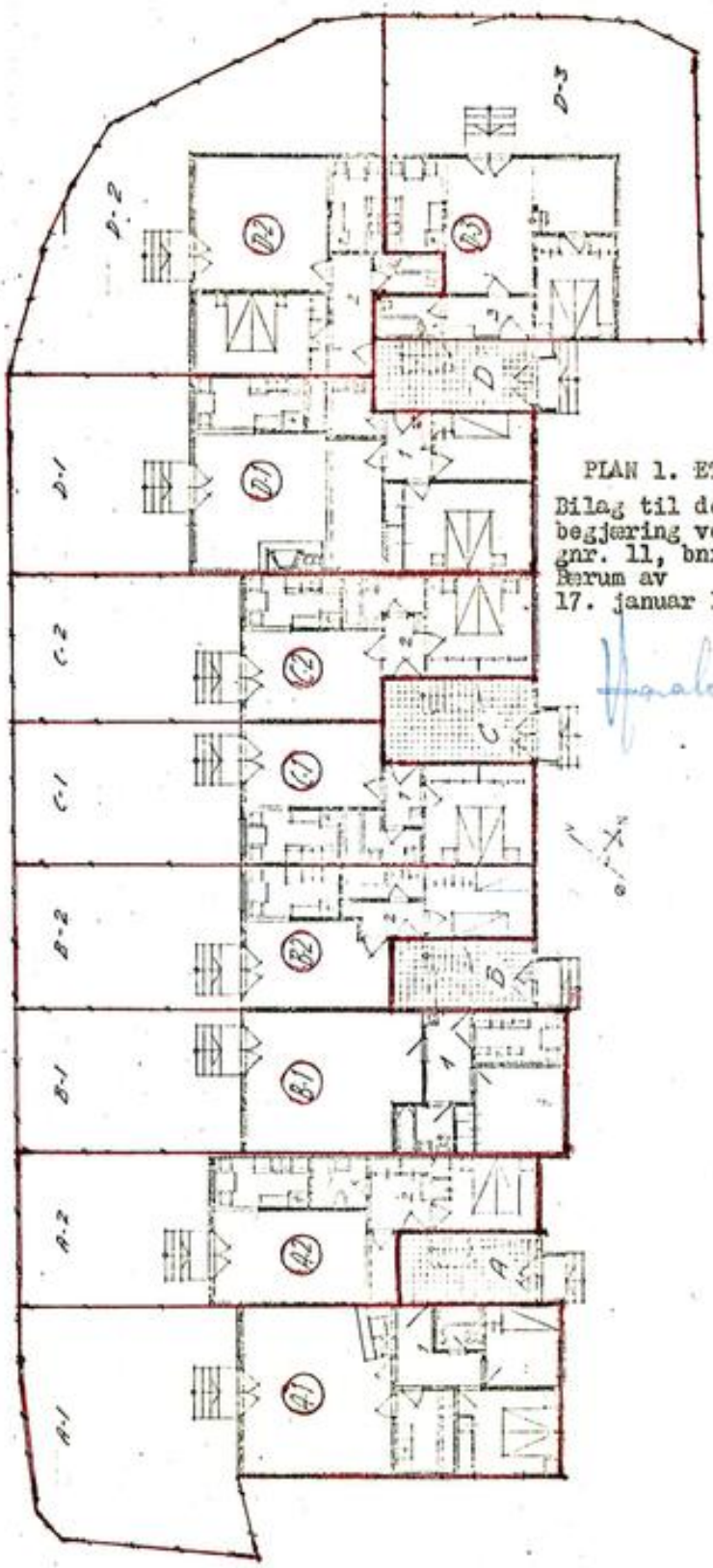
ROLF RODE
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

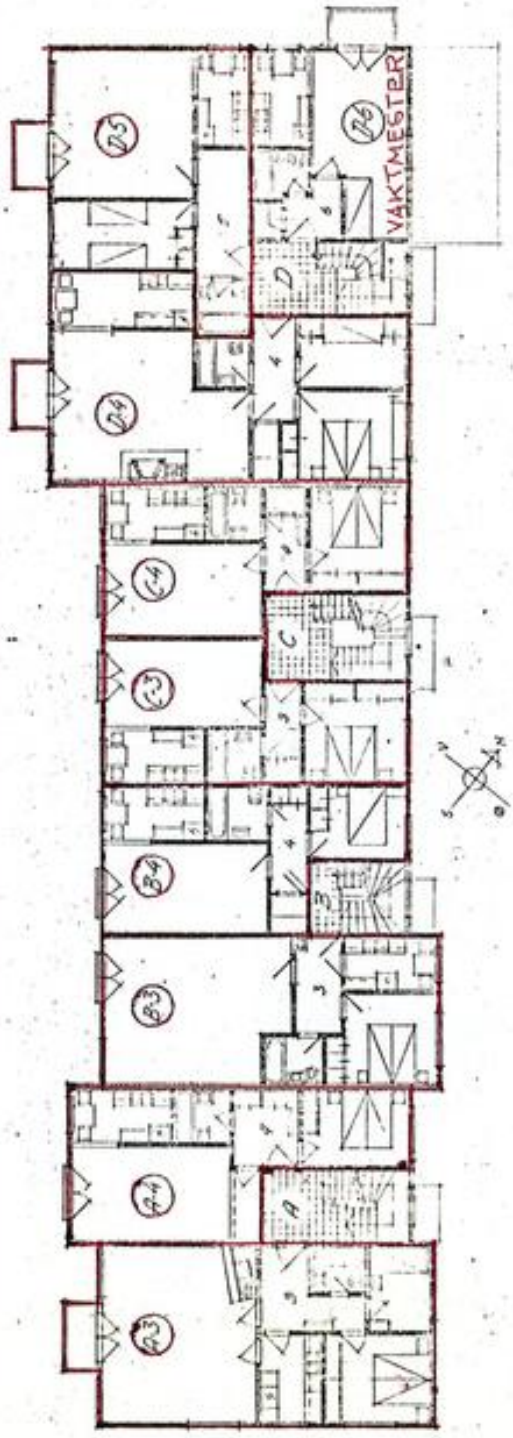
Rolf Rode (sign.)



PLAN KJELLER

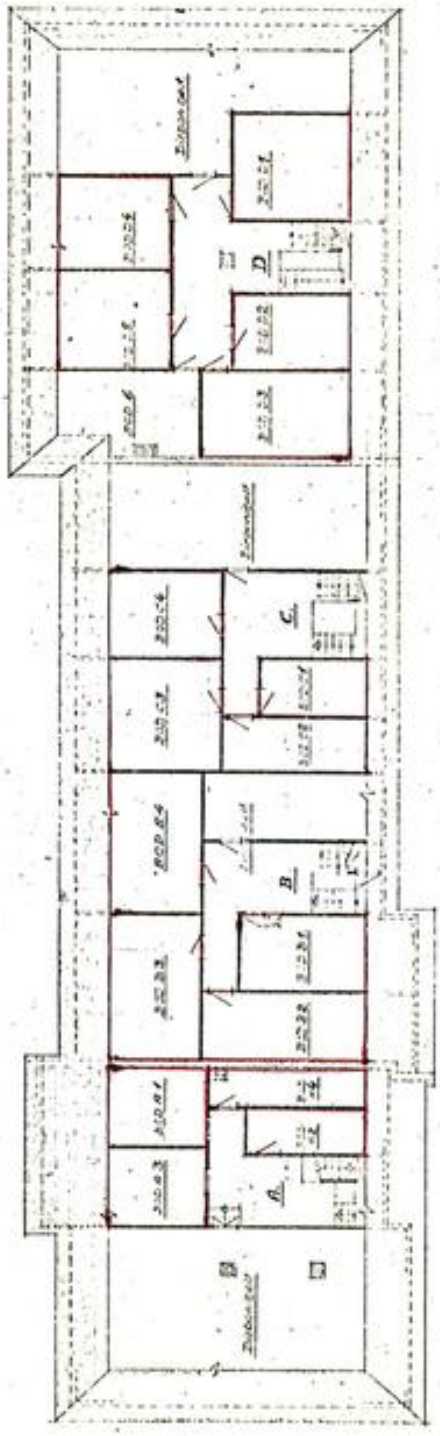
Bilag til delingsbegjæring vedr. gnr. 11, bnr. 560 i Bærum av 17. januar 1973.


D-3
D-2
D-1
C-2
C-1
B-2
B-1
A-2
A-1
PLAN 1. ETASJE
Bilag til delings-
begjæring vedr.
gnr. 11, bnr. 560 i
Rørum av
17. januar 1973.



PLAN 2. ETASJE

Bilag til delingsbegjæring vedr. gnr. 11, bnr. 560 i Bærum av 17. januar 1973.



PLAN LOFT

Bilag til delingsbegjæring vedr. gnr. 11, bnr. 560 i Bærum av 17. januar 1973.

SITUASJONSKART MED PLAN GARASJER

Bilag til delingsbegjæring
vedr. gnr. 11, bnr. 560 i
Bærum av 17. januar 1973.



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0086/23
Vår referanse: 3232716/21868261
Bestilling: C3 2023-07-10 (5) 8

Dato
10.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301531	100	10.4.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/301531/100
Uthentet 2023-07-11 10:49

1531/1961 10/4.

Erklæring.

Som eier av eiendommen gnr. 11, bnr. 560 i Bærum, ber jeg om at eiendommen blir gitt navnet

HØVIK - HUS,

og at dette navnet måtte bli innført i grunnboken.

Oslo, 8. april 1961.

Haakon Sverre.

Boligopplysninger:

Sameiet Høvik-Hus
ODDENVEIEN 7 B
1363 HØVIK

Vår ref.: 87/5
Type: Sameie
Eiere: Pia Sofie Walle

Organisasjonsnr: 898 409 872 **Seksjonsnr:** 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 682**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 682

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Parkeringsplass tildeles etter venteliste. Kontakt styret

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 241
Annen formue:	36 239	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	11/560 - seksjon:5
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441898

Sameiet Høvik-Hus



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus - Tirsdag 29.04.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Sameiet Høvik-Hus

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus

Tid: tirsdag 29.04.2025 kl. 18:30
Sted: Hos Kjell Michaelsen i A-oppgangen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Gry Tveterås velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.
Regnskapet viser et underskudd på kr. 114.513.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtektene §3 - Utleie av seksjon

Styret har behandlet innholdet og har besluttet å fremme forslag om å føye til i første linje: «løpende korttidsleie er ikke tillatt».

Da lyder det: «Utleie av en seksjon skal meldes til styret. Løpende korttidsleie er ikke tillatt».

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring vedtas.

5.2 Endring av vedtektene §9 - Fellesutgifter og inntekter

Styret har behandlet innholdet og har besluttet å fremme forslag om å fjerne følgende setning på fjerde - 4. linje: «Vedlikehold av verandaenes skillevegger i 1. etasje bekostes også av sameiet».

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring vedtas.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025. Budsjettet viser et underskudd på kr. 58.600.
Felleskostnadene økte med 10% fra 1. januar 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

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

7.1 Valg av styreleder

Gry Tveterås er på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Kjell Harald Michaelsen er på valg.

7.3 Valg av varamedlemmer

Olav Christian Myhr og Vigdis Åmot er på valg.

Gi beskjed til Gry Tveterås innen 25. april om du kommer.
Beskjed kan gis på telefon 98470900, epost eller legges i postkassen.

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Høvik-Hus
Styret

Sameiet Høvik-Hus

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Gry Tveterås, Oddenveien 7 D, tlf. 984 70 900
Styremedlem, Kjell Harald Michaelsen, Oddenveien 7 A, tlf. 905 28 176
Styremedlem, Jannicke Carlsen Devold, Oddenveien 7 C, tlf. 997 90 152
Varamedlem, Vigdis Åmot, Oddenveien 7 D
Varamedlem, Olav Christian Myhr, Lidarende 23, 1395 Hvalstad

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Det har ikke blitt solgt noen seksjon i løpet av året.

For tiden er fire seksjoner langtidsutleid.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Høvik-Hus bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 114.513.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Det har vært avholdt tre regulære styremøter siden det ordinære årsmøtet i april 2024. De to varamedlemmene blir alltid innkalt. Det er viktig at de også er informert om det som blir tatt opp på møtene, for kontinuitetens skyld.

Styrets samarbeid ellers har bestått i utallige telefonsamtaler, epost-utvekslinger og spontane møter på gårdsplassen. Styrets fleksible arbeidsmåte resulterer i hurtige tiltak der det måtte være nødvendig.

Det har vært avholdt ett budsjettmøte med ABBLs forretningsfører. Det legger grunnlaget for oversikt over neste års økonomiske disposisjoner.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Vi hadde vårdugnad med felleslunsj på gårdsplassen. Det var mange som møtte og det ble gjort mye og godt arbeid. Busker og trær ble beskåret, det ble raket løv og rensket opp på fellesarealet, vaskerom, tørkekjeller, kjellergang og vannrenner ble rengjort. Det er fint å treffe andre beboere, både de som eier og de som leier. Det er hyggelig å møtes i en uformell situasjon og bli mer kjent med hverandre, det styrker det sosiale fellesskapet.

Flere beboere har i løpet av året påtatt seg frivillig arbeid og vedlikehold av søppelrom, hus og hage/uteområde. Det blir satt stor pris på det. Takk skal dere ha! Vi valgte å ikke ha en organisert høstdugnad.

Brannvesenet hadde inspeksjon av pipene. Det var intet å bemerke.

Bygningen hadde fått en del sprekker i fasaden flere steder. Disse ble pusset og dekket med ny maling for å hindre inntrenging av fukt.

I årsskiftet 2023-2024 undersøkte vi om sameiet kunne få et tilbud om en pakkeavtale med både internett og TV. Vi kontaktet Telenor som allerede leverte våre TV-signaler, og Viken Fiber/Altibox, for tilbud. Vi ønsket å legge inn fiberkabler som er et bedre og mer moderne alternativ enn de gamle Coaxkablene Telenor brukte. Månedsprisene var omtrent den samme i begge selskapene.

Ved spørsmål til Telenor om de kunne legge fibernett til vår eiendom, var beskjeden at det ikke var aktuelt å legge fiberkabler i vårt område. Dermed valgte vi tilbudet til Viken Fiber, og Altibox ble installert i sameiet i løpet av september/oktober og ble aktivert i. november. Alle som bruker internett kan merke at utgiften til eget internett er borte. Kostnaden for både TV og internett går nå over felleskostnadene.

(En bemerkning til slutt: Et halvt år etter at vi valgte Viken Fiber kom Telenor på banen med sitt fibernett og la dette ut i vårt nærområde i løpet av vinteren).

Det store sikringsskapet i kjelleren ble modernisert.

I oktober/november ble det to ganger observert en rotte i en hage. vi kontaktet skadedyrfirmaet PELIAS som vi skrev avtale med. Det ble straks satt ut fire åtefeller på tomten. Disse blir undersøkt av firmaet fire ganger i året og vi får rapport etter hvert besøk. Til nå har en rotte blitt funnet død, og ved inspeksjon i slutten av mars ble det registrert aktiviteter i flere av fellene. Det antas at det store arbeidet med E18, (som man antar har skremt rottene vekk fra det området) samt at det har vært en ekstra varm vinter, har bidratt til at det er stor rotteaktivitet i vårt nærområde.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Vår- og høstdugnadene vil bli utført som vanlig hvert år.

Flere av skilleveggene mellom 1. og 2. etasjene må pusses og males.

Oppgangene A og B har meget slitt gulvbelegg i i. etasje. Nytt gulvbelegg vil bli lagt.

Alle oppgangene får nye kokosmatter ved inngangsdørene.

Garasjedørene trenger oppgradering, pusses og males.

Noen gamle hagemøbler er kassert. Vi kjøper inn nye.

Det vil bli utført tiltak/utbedring fortløpende der det trengs i løpet av året.

Også vanlig vedlikehold av vegetasjonen på eiendommen vil bli utført.

Vi oppfordrer dere alle til å kontakte styret hvis dere oppdager mangler, behov for oppgradering eller vedlikehold på eiendom og bygninger.

Kommende 5-års periode

I 2014 oppgraderte/malte vi bygningens fasade. I 2023 hadde vi ABBLs 5-årskontroll av eiendommen. Inspektøren konkluderte med at fasaden var bra (bortsett fra noen sprekker som ble utbedret i 2024 og at noen skillevegger trengte oppussing, se vedlikeholdsplan for 2025). Vi kan vente noen år med ny fasadeoppussing.

Vi vil fortløpende ta tak i oppgaver som gjelder vedlikehold, innkjøp o.l.

Annen informasjon

VAKTMESTER

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

HMS-ARBEID (helse-miljø-sikkerhet)

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

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

FORANDRINGER AV SEKSJON OG FASADE

Se paragraf 7 i vedtektene.

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

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

HÅNDVERKERE

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

STRØM TIL GARASJER OG SØPPELROM

Strøm til garasjer betales av garasjeeierne. Det er ulikt strømforbruk i den enkeltes garasje. Strømmen leses av en felles måler i redskapsrommet bak søppelrommet. Den enkelte seksjonseier kan vurdere om hen i stedet skal få lest av sin egen måler. Strøm til søppelrom fordeles på sameierne og sameiet. Seksjonseier kan ikke ha privat fryseboks/ kjøleskap eller lignende artikler tilknyttet fellesstrøm i sin garasje.

HAGEAVFALL

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

PRIVATE GJENSTANDER I FELLESOPPGANGENE

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

VASKERI

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

KJELLERGANGEN

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

PARKERING

Åtte sameierne/seksjoner har ikke plass til bil i garasjeanlegget. De disponerer i stedet en fast biloppstillingsplass på gårdsplassen. Hvis en seksjonseier med garasje disponerer to

biler, kan den ene parkeres foran garasjen mot et beløp på kr. 100 pr. måned. Dette så sant det ikke er til ulempe for andre. Det samme gjelder hvis en seksjonseier med garasjeplass av ulike grunner trenger å parkere foran egen garasje over tid.

De som har garasje bør be sine gjester parkere foran garasjen sin. Garasjeeiere kan kun parkere bilen sin på gårdsplassen for kortere tid.

GJESTEPARKERING

Det er markert en gjesteplass mellom B- og C- oppgangene.

SØPPELROMMET

Vi ber deg om å trykke sammen, klippe, skjære eller rive opp kartonger og pappesker slik at det blir bedre plass til papp og papir i beholderne for dette. Da slipper vi å måtte bestille en beholder til.

Beholderen for plast skal bare inneholde plastavfall. Vær snill og legg aluminiumfolie, begre av aluminium og hermetikkbokser i beholderen for glass og metall.

Porselen, keramikk, krystall, drikkeglass og tallerkener skal kastes i ikke brennbart på gjenvinningsstasjon.

Isopor skal i restavfall.

Plastbeholdere som inneholder hårsjampo, ketsjup, sennep ol. må være helt tomme før du kaster. Plastsekkene er gjennomsiktige, og du kan tømme plastavfallet direkte fra din pose over i den store plastikksekken og trykke innholdet litt sammen. Da kan sekken få plass til mer plast og de som henter søppel kan se at det bare er plast der.

Spraybokser og malingsbokser skal ikke legges i glass- og metallbeholderen. Disse skal leveres til avfallstasjon, som ISI.

Styret i Sameiet Høvik-Hus

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Høvik-Hus, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	659 868	580 254	660 000	726 000
Annen driftsinntekt	2	21 923	22 309	18 600	9 000
Sum inntekter		681 791	602 563	678 600	735 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	52 293	43 034	55 500	55 900
Avskrivninger	4	7 744	7 744	7 700	7 700
Kostnad lokaler	5	390 396	346 886	369 000	412 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	6 856	12 488	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	96 502	65 490	115 000	70 000
Annen driftskostnad	8	264 981	234 215	243 900	253 000
Sum kostnader		818 772	709 857	791 100	798 600
Resultat før finansielle poster		-136 981	-107 294	-112 500	-63 600
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	22 468	21 844	5 000	5 000
Sum finansielle poster		22 468	21 844	5 000	5 000
Årsresultat		-114 513	-85 450	-107 500	-58 600

Balanse Sameiet Høvik-Hus, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	10	7 745	15 489
Sum varige driftsmidler		7 745	15 489
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		8 045	15 789
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		6 784	7 500
Andre fordringer	11	0	73 185
Sum fordringer		6 784	80 685
Bankinnskudd, kasse o.l	12	710 785	665 845
Sum omløpsmidler		717 569	746 530
Sum eiendeler		725 614	762 319

Balanse Sameiet Høvik-Hus, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	631 755	746 269
Sum egenkapital		631 755	746 269
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 098	0
Forskudd innbetalinger		11 439	8 128
Annen kortsiktig gjeld	15	11 321	7 923
Sum kortsiktig gjeld		93 859	16 051
Sum gjeld		93 859	16 051
Sum egenkapital og gjeld		725 614	762 319

Sameiet Høvik-Hus

Sted:_____, dato:_____

Gry Tveterås	Jannicke Carlsen Devold	Kjell Harald Michaelsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	659 868	580 254	660 000	726 000
Sum	**659 868**	**580 254**	**660 000**	**726 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	7 303	7 269	5 000	5 000
Oppstillingsplass	6 500	9 500	9 600	0
Vaskeriinntekter	8 120	5 540	4 000	4 000
Sum	**21 923**	**22 309**	**18 600**	**9 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	17 350	10 250	20 000	20 000
Påløpte feriepenger	0	1 466	2 500	3 000
Påløpte feriepenger	2 481	0	0	0
Styrehonorar	26 000	26 000	26 000	26 000
Arbeidsgiveravgift	6 112	5 111	6 500	6 500
Arbeidsgiveravgift feriepenger	350	207	500	400
Sum	**52 293**	**43 034**	**55 500**	**55 900**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	7 744	7 744	7 700	7 700
Sum	**7 744**	**7 744**	**7 700**	**7 700**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	162 306	145 027	163 000	187 000
Lys, varme, energi	182 289	166 072	166 000	170 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	15 000	0	0	15 000
Sommer- og vinterkostnader	30 801	35 788	40 000	40 000
Sum	**390 396**	**346 886**	**369 000**	**412 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	12 488	0	0
Annet driftsmateriale	6 856	0	0	0
Sum	**6 856**	**12 488**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	75 900	25 030	95 000	55 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	14 730	40 460	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 872	0	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	20 000	0
Sum	**96 502**	**65 490**	**115 000**	**70 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	75 452	72 010	75 000	79 000
Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	27 500	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 248	1 046	4 000	2 000
Elektroniske fellesavtaler	100 873	90 699	101 000	103 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	471	0	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 400	3 400	3 400	3 000
Gave, ikke fradragsberettiget	494	2 523	2 000	1 500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	52 936	60 655	53 000	59 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	382	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 199	2 000	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	997	1 711	3 000	3 000
Sum	**264 981**	**234 215**	**243 900**	**253 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	948	522	0	0
Renter plasseringskonto	21 521	15 439	5 000	5 000
Finansinntekt	0	5 883	0	0
Sum	**22 468**	**21 844**	**5 000**	**5 000**

Note 10 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Washer WH6
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 722
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 722
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	30 977
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 745
Årets avskrivninger :	7 744
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	49 472
Erstatningsmessige skader	0	23 714
Sum	**0**	**73 185**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	164 607	142 260
Sparekonto Boligbanken	543 402	522 048
Skattetrekkskonto	2 776	1 537
Sum	**710 785**	**665 845**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	746 269	831 718
Fra årets resultat	-114 513	-85 450
Sum annen egenkapital	631 755	746 269
Sum egenkapital	631 755	746 269

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Fellesgarasje (ekstern)	3 268	3 268
Skattetrekk	2 776	1 537
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 446	1 445
Påløpt arbeidsgiveravgift	350	207
Påløpte feriepenger	2 481	1 466
Sum	**11 321**	**7 923**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	730 480	808 185
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-114 513	-85 450
Tilbakeføring avskrivninger	7 744	7 744
Årets endring disponible midler	-114 513	-85 450
Disponible midler UB	623 711	730 480

Resultat og balanse med noter for Sameiet Høvik-Hus.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Høvik-Hus

Styreleder	Gry Tveterås (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Jannicke Carlsen Devold (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Kjell Harald Michaelsen (sign.)	27.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Høvik-Hus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Høvik-Hus´ årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: C57HV-IEHOS-CQQKZ-ODIWZ-WV2CW-JHX56

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C57HV-IEHOS-CQQKZ-ODIWZ-WV2CW-JHX56

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 18:34:56 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: C57HV-IEHOS-CQQKZ-ODIWZ-WV2CW-JHX56

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Høvik-Hus tirsdag 29.04.2025 kl. 18:30 - Hos Kjell Michaelsen i A-oppgangen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Gry Tveterås ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 10 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 6 fullmakter, totalt 16 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Pia Sofie Walle ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Styreleder gjennomgikk styrets årsberetning og årsmøtet tok den til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.
Regnskapet viser et underskudd på kr. 114.513.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent av årsmøtet.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Godkjent. Styret får kr 26.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtektene §3 - Utleie av seksjon

Styret har behandlet innholdet og har besluttet å fremme forslag om å føye til i første linje: «løpende korttidsleie er ikke tillatt».

Da lyder det: «Utleie av en seksjon skal meldes til styret. Løpende korttidsleie er ikke tillatt».

Vedtak:
Styrets forslag til vedtektsendring ble vedtatt.

5.2 Endring av vedtektene §9 - Fellesutgifter og inntekter

Styret har behandlet innholdet og har besluttet å fremme forslag om å fjerne følgende setning på fjerde - 4. linje: «Vedlikehold av verandaenes skillevegger i 1. etasje bekostes også av sameiet».

Vedtak:
Styrets forslag til vedtektsendring ble vedtatt.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025. Budsjettet viser et underskudd på kr. 58.600.
Felleskostnadene økte med 10% fra 1. januar 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett ble gjennomgått og tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Gry Tveterås er på valg.

Vedtak:
Gry Tveterås ble gjenvalgt for to år, til 2027.

7.2 Valg av styremedlemmer

Kjell Harald Michaelsen er på valg.

Vedtak:
Kjell Harald Michaelsen ble gjenvalgt for to år, til 2027.

7.3 Valg av varamedlemmer

Olav Christian Myhr og Vigdis Åmot er på valg.

Vedtak:
Olav Christian Myhr og Vigdis Åmot ble gjenvalgt for to år, til 2027.

Alle vedtak var enstemmige.

Møtet ble avsluttet kl. 19.30.

Protokoll for Sameiet Høvik-Hus

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gry Tveteås (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Pia Sofie Walle (sign.)	30.04.2025

V E D T E K T E R

for

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

(Vedtatt på konstituerende årsmøte 31. januar 1973)
(Endret på årsmøte 14.11.96, 29.04.97, 12.03.98, 26.09.00, 11.04.07, 25.04.2019 og 04.08.21)
Sist revidert på ordinært årsmøte 29. april 2025

---

§ 1
Innledning

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

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

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

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

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

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

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

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

§3
Utleie av seksjon

Utleie av en seksjon skal meldes til styret. Løpende korttidsleie er ikke tillatt.

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

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

Seksjoner i sameiet kan ikke selges til juridiske personer.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

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

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

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

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

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

§ 8
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 9
Fellesutgifter og inntekter

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

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

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

§10
Forsikring

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

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

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

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

§ 11
Mislighold

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

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

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

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

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

§ 12
Årsmøtet

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 13
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.

4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.

5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.

7. Vedtektsendringer.

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

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

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

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner

2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.

3. Endring i fordeling av felleskostnader.

4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

5. Om beregning av flertallet i sameiet

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

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

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

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

§ 14
Tvister

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

§ 15
Forretningsfører

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

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

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

§ 16
Mindretallsvern

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

§ 17
Revisor

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

§ 18
Legalpant

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

§ 19
Vedtektsendring

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

§ 20
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

ORDENSREGLER FOR HØVIK-HUS

1. BOTRIVSEL

Respekt for våre medmennesker

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

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

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

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

Husdyr

Husdyrhold må godkjennes av styret.

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

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

2. OPPGANGENE

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

Vi bruker bare milde vaskemidler.

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

Hensetting av private eiendeler skal ikke forekomme uten styrets tillatelse.

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

Loftsdør skal være låst.

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

3. KJELLER

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

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

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

Tøy som er tørt skal fjernes.

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

Sykler, sparkstøttinger o.l. har fast plass.

Dør til matboder skal være låst.

Ytterdør skal alltid være låst.

4. SØPPELROM

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

Dør skal holdes lukket.

5. GÅRDSPLASS

Oppsatte regler for parkering skal følges.

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

Kun parklys benyttes når kjøretøyet har front mot bygningen.

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

Biler skal så med "nesen" mot hovedbygningen.

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

Garasjedørene skal holdes lukket.

Parkering utover en 3 ukers periode betinger leie av parkeringsplass.

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

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

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

6. FELLESHAVEN

Denne respekterer vi som alle manns eie.

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

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

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

INFORMASJON FRA STYRET

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

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

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

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

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

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

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

(VELKOMST/SELSKAP/087/VELKOMST/HUSORDEN)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 560, Seksjonsnr 5	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Oddenveien 7 B, gatenr 1222	**Grunnkrets:**	1014	Høvik 14
(fra bruksenhet)	1363 Høvik	**Valgkrets:**	9	Høvik Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.08.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**			
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 433,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	30.09.2024	Etablert/Endret	3201/11/560	0,0
	Matrikkelført:	16.10.2024	Etablert/Endret	3201/11/560/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/18	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/11/560	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/11/560/0/1	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/2	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/3	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/4	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/5	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/6	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/7	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/8	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/9	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/10	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/11	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/12	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/13	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/14	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/15	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/16	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/17	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/18	0,0
Reseksjonering	Forretning:	04.05.2020	Etablert/Endret	3201/11/560	0,0
	Matrikkelført:	06.05.2020	Etablert/Endret	3201/11/560/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/11/560/0/18	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/11/560	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/11/560/0/1	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/2	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/3	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/4	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/5	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/6	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/7	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/8	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/9	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/10	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/11	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/12	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/13	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/14	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/15	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/16	0,0
			Mottaker	3201/11/560/0/17	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oddenveien 7 B	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 692,0	Igangset.till.:	28.03.1957
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	1 692,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1962
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	6699073			Antall etasjer:	4

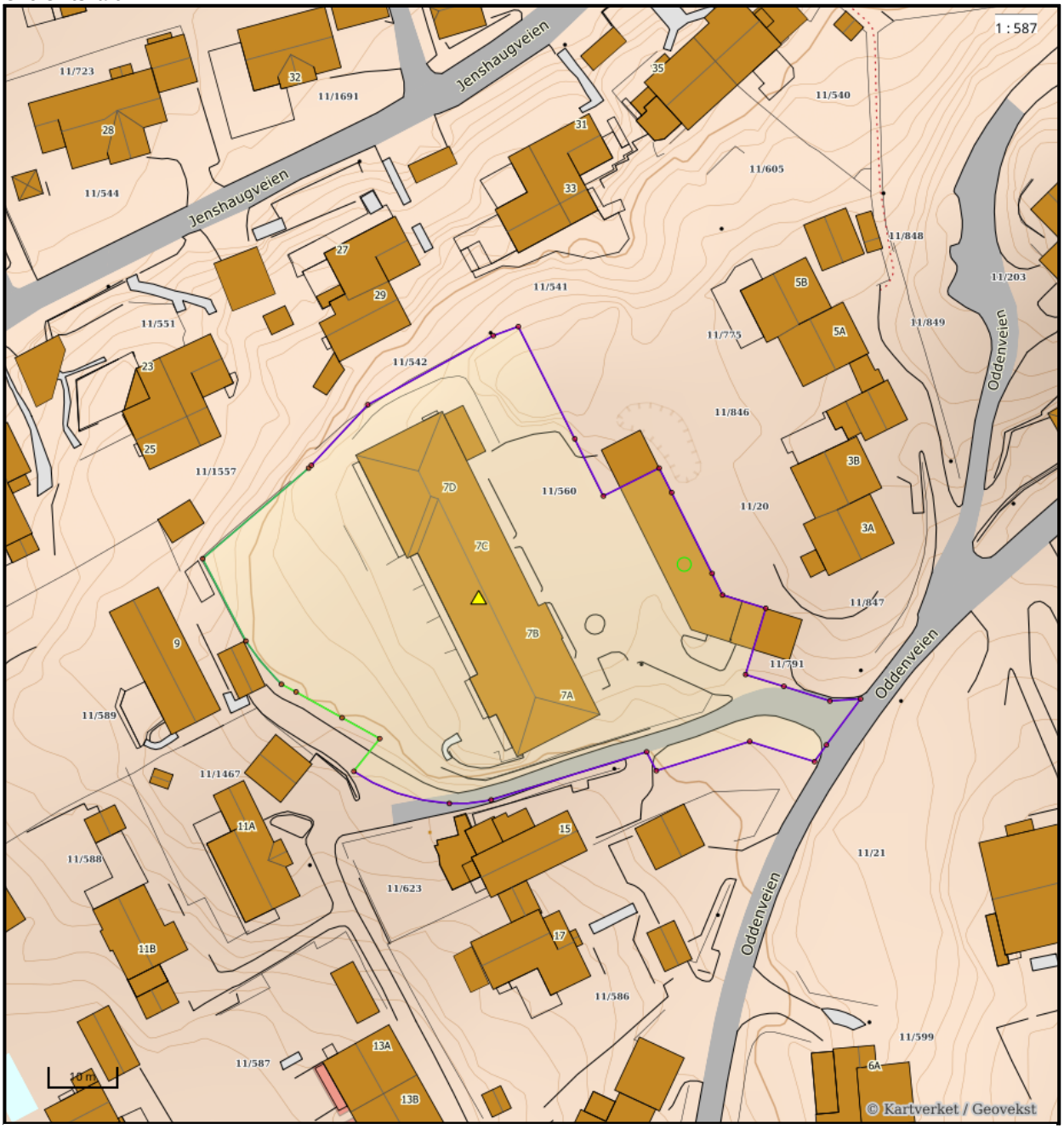
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			194,0		194,0				
H01	9		554,0		554,0				
H02	9		534,0		534,0				
L01			410,0		410,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	219 14 31	Boligblokk, ODDENV.7, Høvik.	1875-1899
Nåværende funksjon:		Blokk på to etasjer, ingen felles korridor, men med fire oppganger. (ni leiligheter i hver etasje)	
Tidligere funksjon:		Søstrene tharaldsen startet pensjonatskole her i 1904,"frk. Tharaldsens pensjonatskole for piker", frem til 1972. Siden ble her pensjonat	
Tilbygg/ombygging:		1962: arkitekt håkon sverre bygde om huset til nåværende utseende og funksjon: nytt tak, taktekke, ny fasadekledning, nye vinduer, ny puss på grunnmur. Huset ble senket til nå- værende høyde (før: tre etasjer med flere tårn, et "kråke- slott".) 1976-1	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

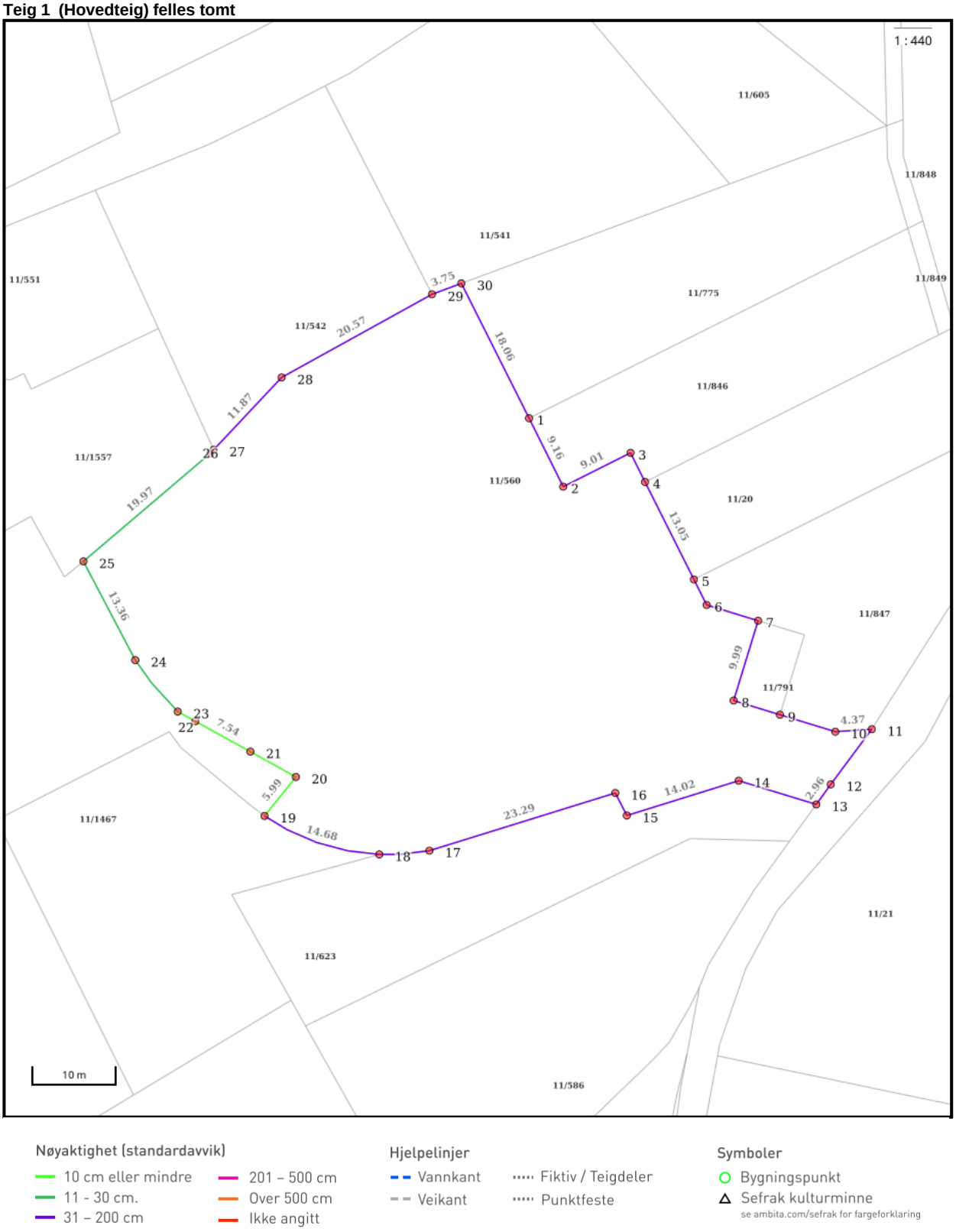
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 3 433,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 807,51	587 619,66	9,16m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 799,72	587 624,48	9,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 804,48	587 632,13	3,89m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 801,17	587 634,18	13,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 790,08	587 641,06	3,42m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 787,17	587 642,86	6,44m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 785,85	587 649,16	9,99m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 776,07	587 647,11	5,79m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 774,88	587 652,78	6,94m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 773,46	587 659,57	4,37m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 774,15	587 663,89	8,23m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 640 767,13	587 659,59	2,96m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 640 764,58	587 658,08	9,72m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 640 766,57	587 648,57	14,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 640 761,21	587 635,62	3,03m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 640 763,77	587 634,00	23,29m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 640 754,88	587 612,47	6,03m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	26,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 640 753,89	587 606,53	14,68m	Terrengmålt	36	26,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 640 757,23	587 592,43	5,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
20	6 640 762,22	587 595,75	6,22m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 640 764,74	587 590,06	7,54m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
22	6 640 767,77	587 583,16	2,40m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
23	6 640 768,73	587 580,96	8,00m	Terrengmålt	10	35,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 640 774,40	587 575,34	13,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 640 785,62	587 568,09	19,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 640 799,89	587 582,06	0,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 640 800,34	587 582,41	11,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 640 809,69	587 589,72	20,57m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 640 821,23	587 606,75	3,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

30	6 640 822,85	587 610,13	18,06m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 10.02.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	11	**Bnr**	560	**Fnr**	0	**Snr**	5
Adresse	Oddenveien 7 B, 1363 HØVIK						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1913/114	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1956/58	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1978/594	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1979/1057	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1980/129	Gjerde/levegg/støyskjerm/mur	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1981/221	Konstruksjon/anlegg	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1989/202	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1991/1457	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Journalnr. 594-78

FERDIGATTEST

Adresse: Oddenveien 7 B og 7 C

Gnr.: 11 Bnr.: 560 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 30 mai 1979

Arbeidets art: Balkong

Byggherre: "Sameiet Hövik-Hus" v/Chr. Schoepke

Anmelder: Ark. Haakon Sverre

Ansvarshavende Tömmerm. Tore Tangen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 31.5.1979

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 221-81

FERDIGATTEST

Adresse: Oddenvn. 7 B

Gnr.: 11 Bnr.: 560 Tomt nr.: _____

Ferdigbesiktigelse avholdt: 2. september 1981

Arbeidets art: Pipe og peis

Byggherre: Chr. Schoepke

Anmelder: Ark. Haakon Sverre

Ansvarshavende Selv

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 14. september 1981

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

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

Utskriftsdato: 10.02.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	560	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Oddenveien 7B, 1363 HØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	58 604,74 kr
Feiing	2 491,00 kr
Renovasjon	72 701,32 kr
Vann	50 143,61 kr
Sum	**183 940,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3C - Blokk og fellesløsninger - std hentefrekvens	25%	18 stk	4038.96	1/1	0 %	72 701,32 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	1154 m2	39.80	1/1	0 %	45 930,93 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	15%	1154 m2	45.26	1/1	0 %	52 234,66 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	3 stk	146.00	1/1	0 %	438,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	8 stk	299.00	1/1	0 %	2 392,00 kr	0,00 kr
					Sum	**173 696,91 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.02.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	560	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Oddenveien 7B, 1363 HØVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

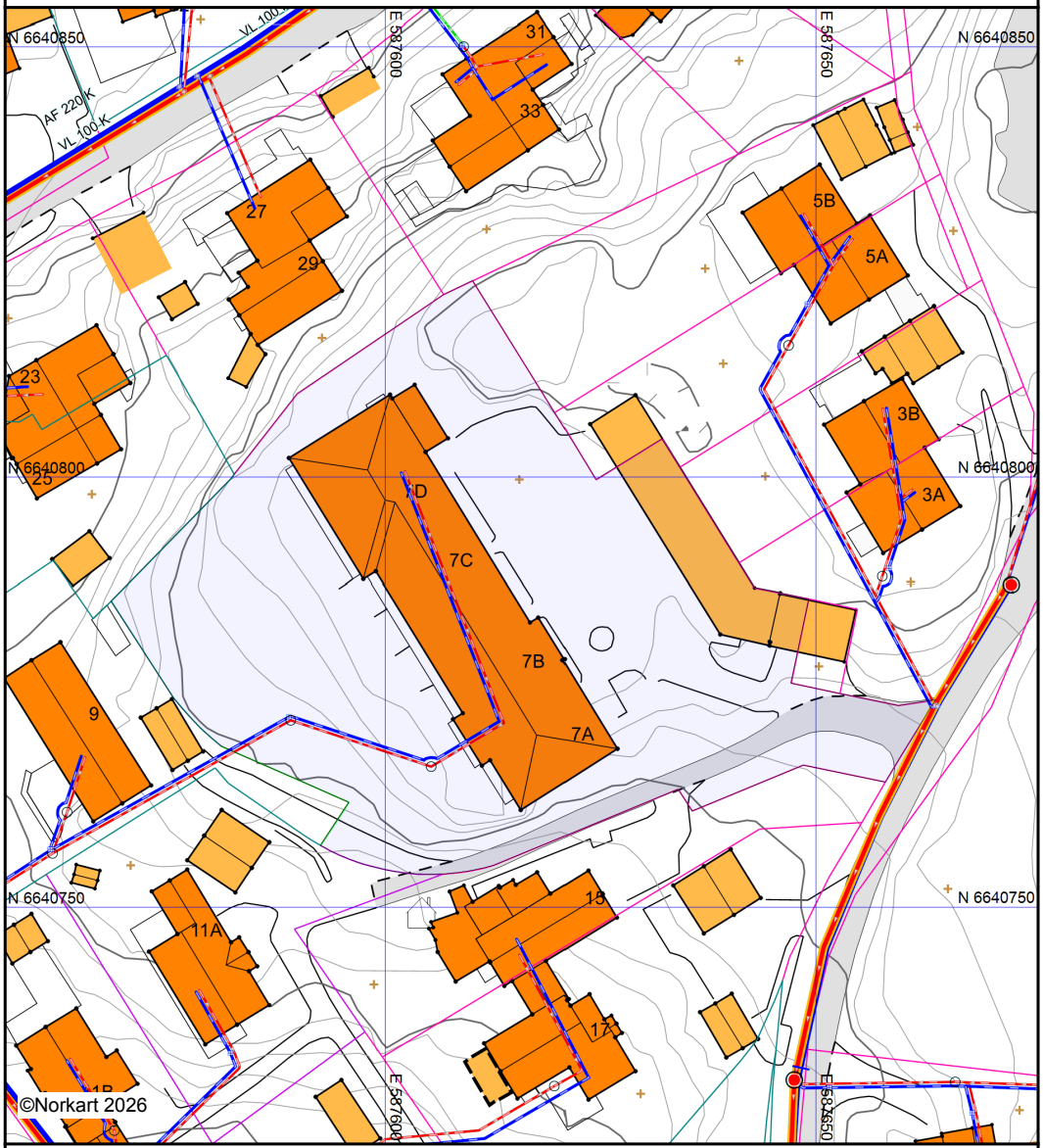
Eiendom: 11/560/0/5
Adresse: Oddenveien 7B
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

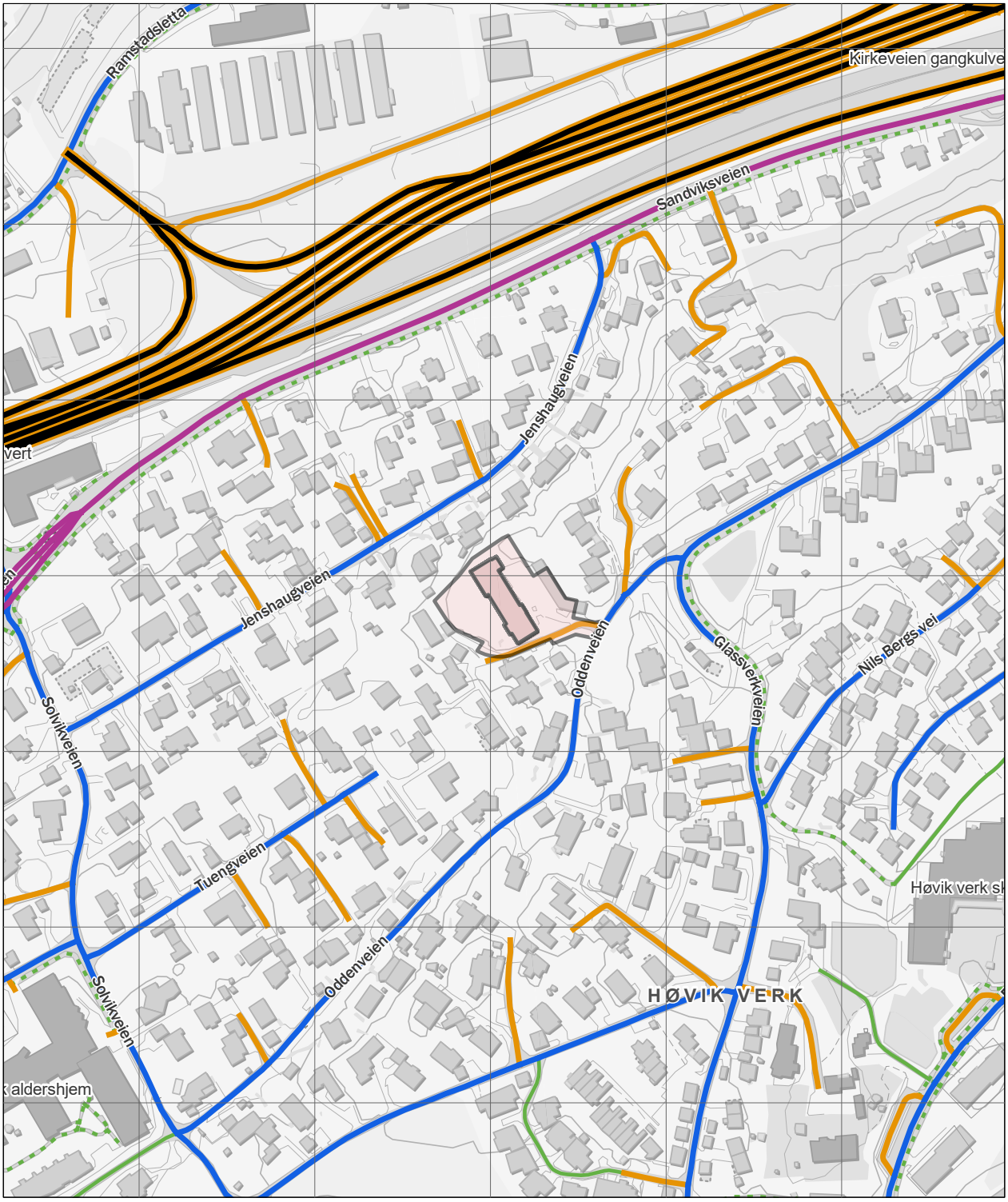
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 11/560/0/5
Adresse: Oddenveien 7B, 1363 HØVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/02/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Utskriftsdato: 10.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	560	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Oddenveien 7B, 1363 HØVIK								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 11/560		
Utskriftsdato	10.02.2026	**Antall datasett**	6

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

2 Berørte datasett

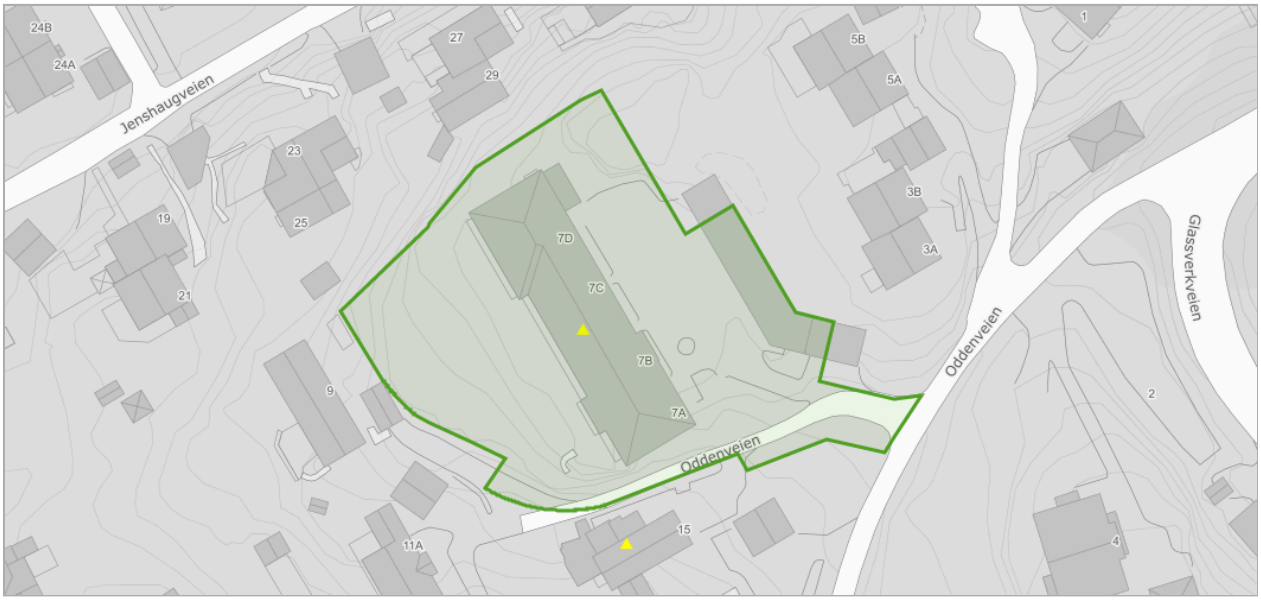
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	09.02.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

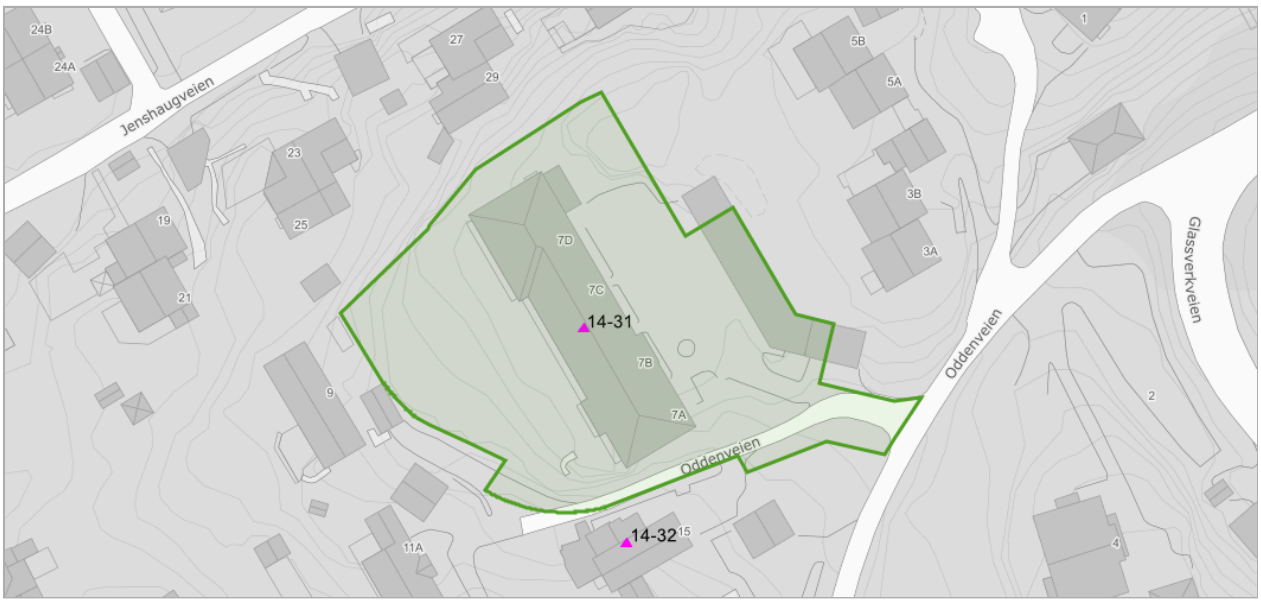
Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	02.02.2026



Tegnforklaring

Registrert kulturminne
Abc Registrert kulturminne

SEFRAK

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

Utskriftsdato: 10.02.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	560	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Oddenveien 7B, 1363 HØVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 433 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.09.1958
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8717/1957009.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	1955162 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955162)
Navn	HØVIK, tidl. Tharaldsens Pensjonatskole
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.12.1955
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8706/1955162.pdf
Delarealer	**Delareal** 343 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 3 072 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

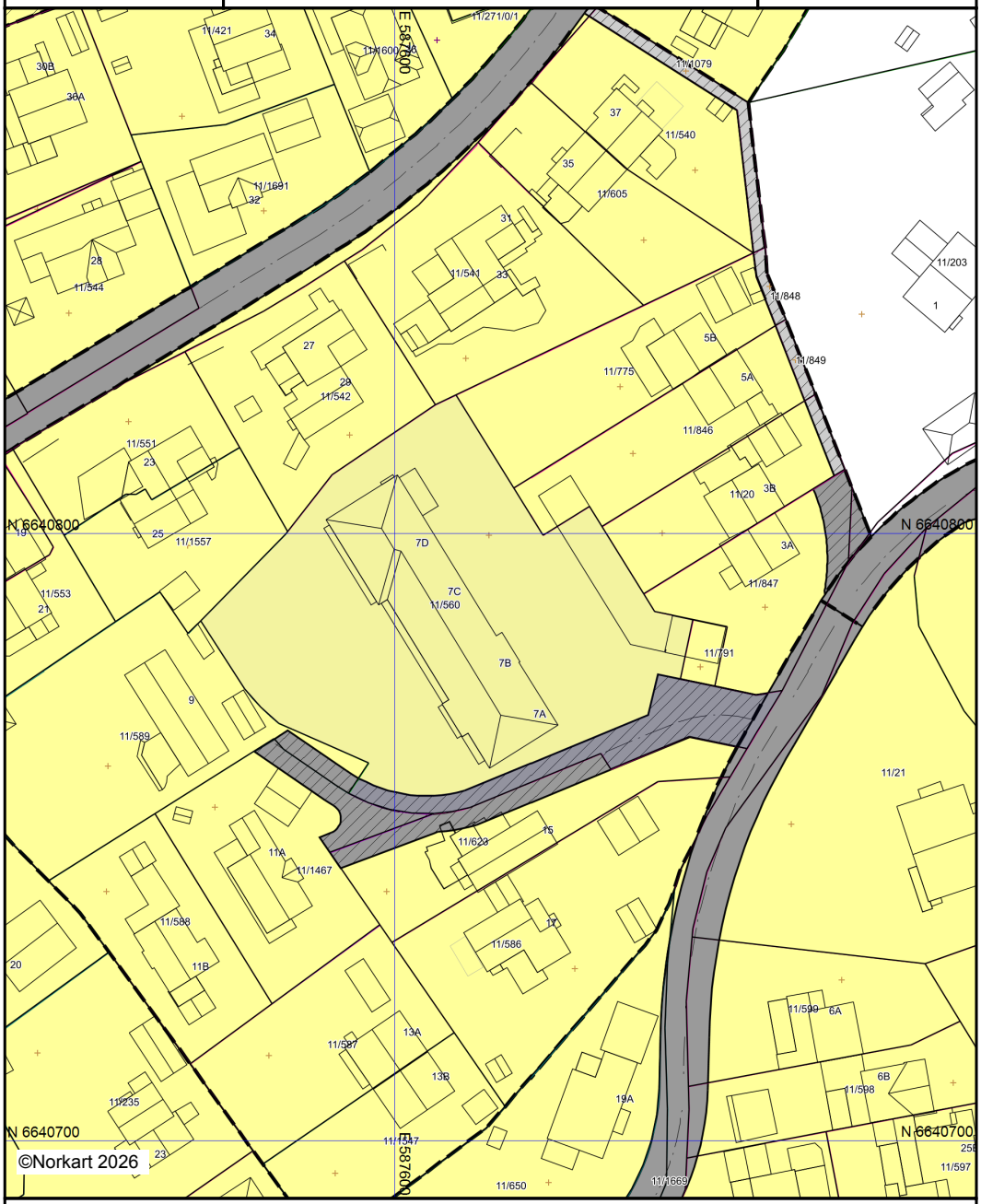
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/560/0/5
Adresse: Oddenveien 7B
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



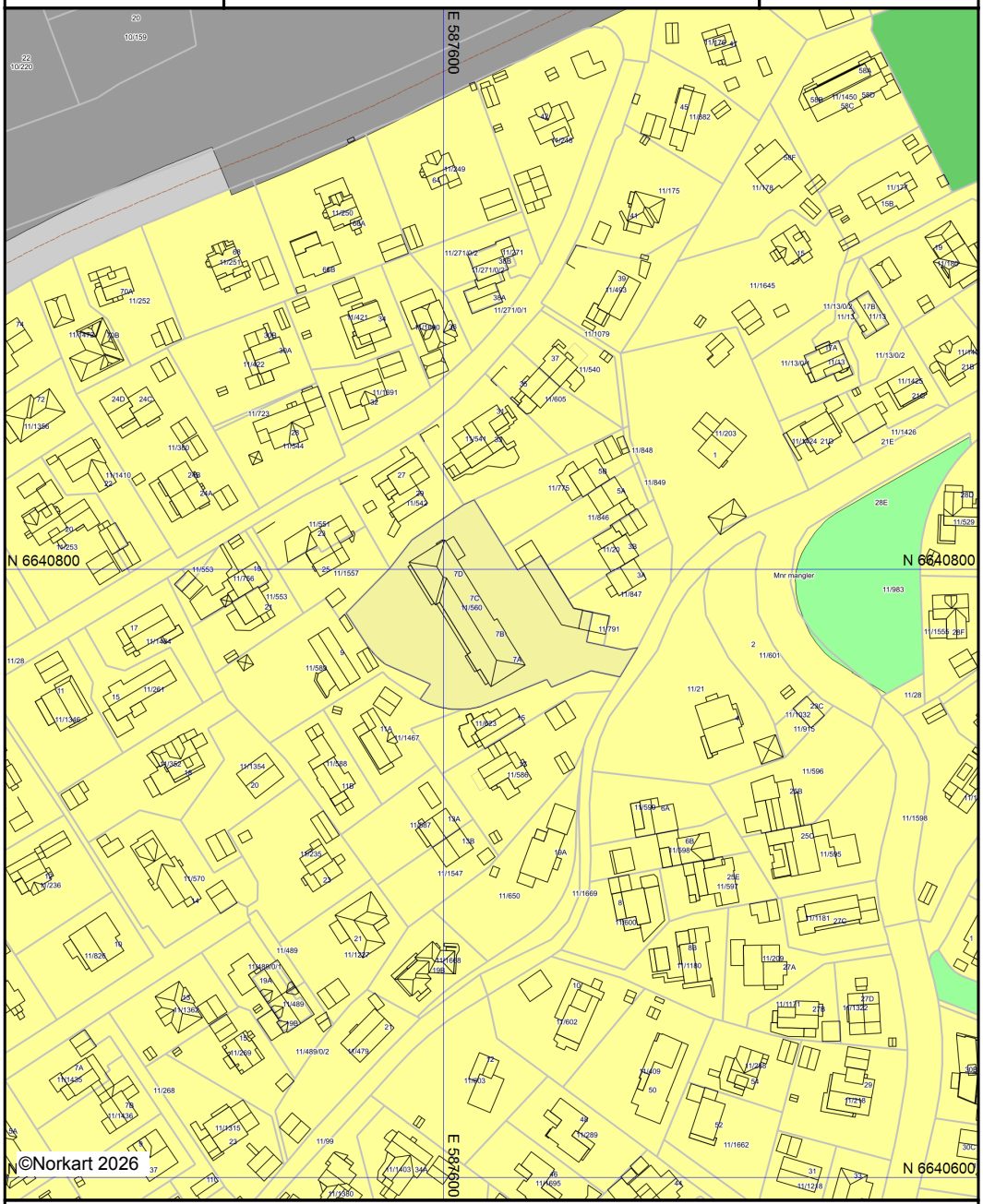
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/560/0/5
Adresse: Oddenveien 7B
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



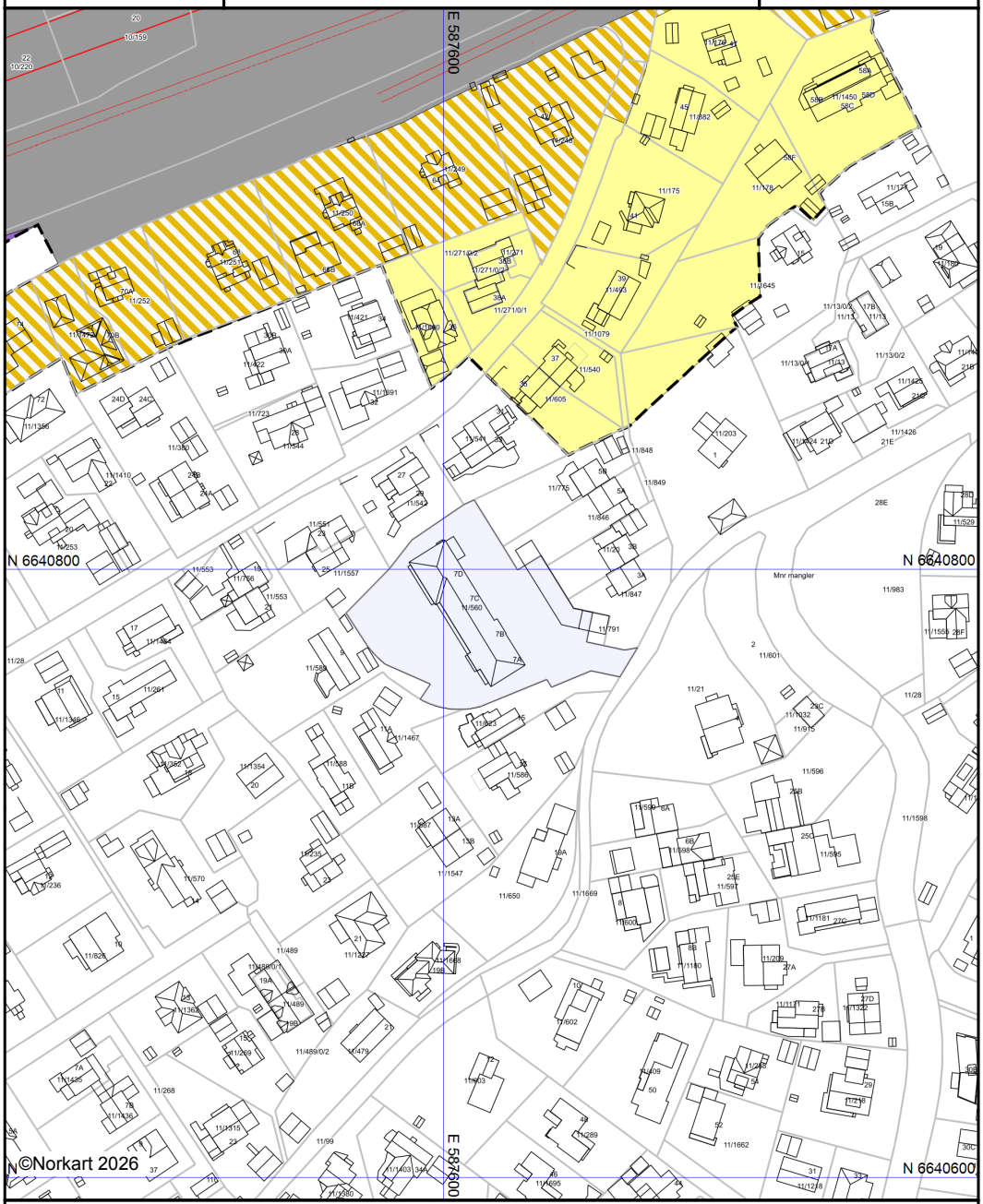
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 11/560/0/5
Adresse: Oddenveien 7B
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



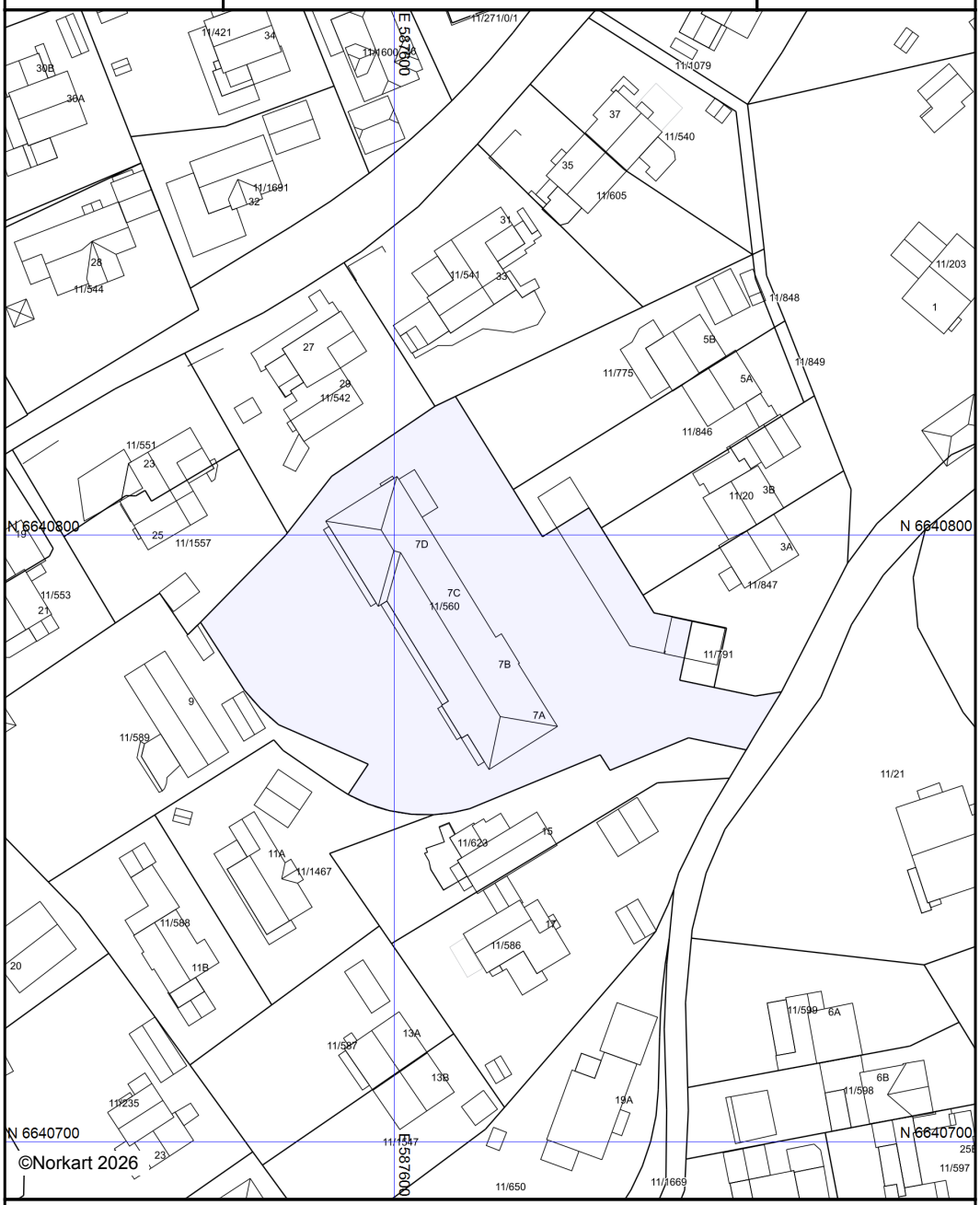
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/560/0/5
Adresse: Oddenveien 7B
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

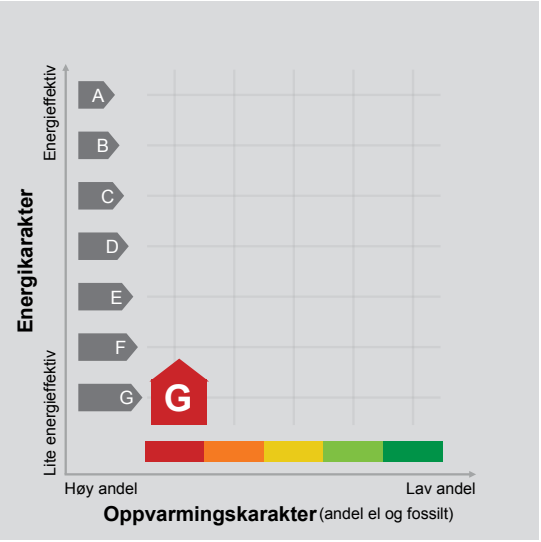


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Oddenveien 7B
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	560
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6699073
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	89581957-0baf-47d8-82d0-9532cf59acd1
Dato	04.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

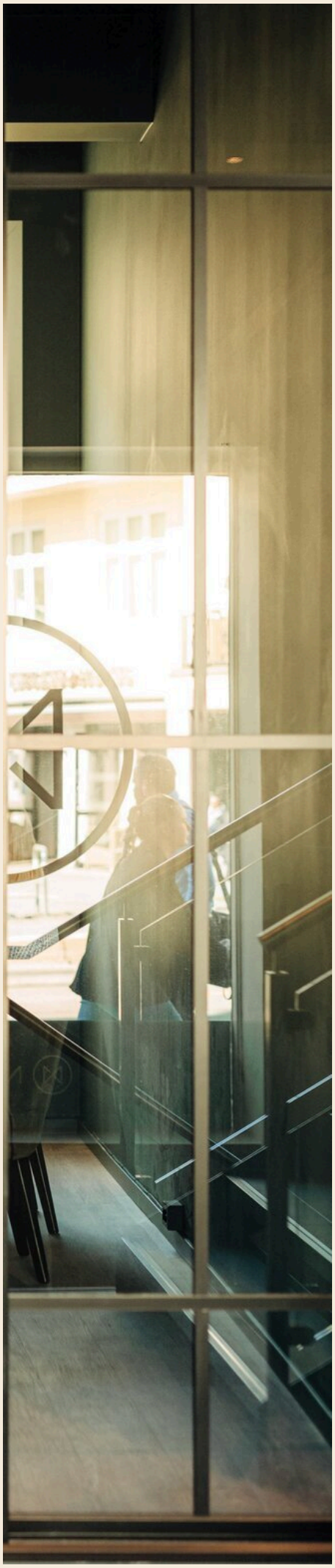
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0039/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oddenveien 7B 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 11, bnr 560, snr 5 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:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346