

Fjordveien 65A



Velkommen til

Fjordveien 65A



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Nedre Høvik

Unik mulighet! En lys og innbydende toppleilighet med en svært attraktiv beliggenhet på Nedre Høvik - Balkong - Peis

Prisantydning	6 450 000,-
Omkostninger	162 600,-
Totalpris	6 612 600,-
BRA-i	76 m²
Totalt BRA	86 m²
Soverom	2
Etasje	4.etg
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1964
Megler	Tobias Due
Telefon	900 56 220
E-post	t.due@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fjordveien 65A!
Dette er en unik mulighet til å sikre seg en innbydende toppleilighet med en svært attraktiv beliggenhet på Nedre Høvik. Her har du muligheten til å bo tilbaketrukket til i rolige og naturskjønne omgivelser med sjøen, butikker og barnehage i nabolaget. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til en rekke flotte turmuligheter langs sjøen med kyststien, samt kort vei til Høvik Senter, Sandvika og Oslo.

- Peis
- Mulighet for 4-roms
- Godt med lagring i tre boder
- Balkong med gode solforhold
- Gangavstand til sjøen og butikker
- Rolige og familievennlige omgivelser
- Toppleilighet med god intern beliggenhet
- Godt tilbud av offentlig kommunikasjon i området (tog/buss)

Dette er et drømmested!

Arealer og innhold

BRA-i:	76 m²
BRA-e:	10 m²
Totalt BRA:	86 m²
TBA:	7 m²

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 76 m². Entré, Bad / WC, Soverom 1, Soverom 2, kjøkken, Stue
TBA: 7 m².

Kjeller:
BRA-e: 9 m². Kjellerbod.

5. etasje:
BRA-e: 1 m². Loftsbod.



Fjordveien 65A

4.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Fjordveien 65A

4.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Alternativ planløsning.

Ditt nye hjem!

Leilighet i boligblokk fra 1964. Leiligheten ble overflateoppusset i 2025, med ny parkett og malte flater. Leiligheten fremstår svært velholdt. Det er gitt G2 på noen områder i leiligheten. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Leiligheten rom for rom:
Entré:
Lys og innbydende med flislagt gulv som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til oppheng av yttertøy, skohyller e.l.

Stue/spisestue:
Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til spisebord, sofagruppe med tilhørende møblement, TV-gruppe e.l. Stuen har rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 7 m^2. På balkongen er det hyggelig utsyn utover de frodige fellesområdene.

Kjøkken:
Pent separat kjøkken fra 2008, med flislagt gulv. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter, benkeplate i heltre med topplimt nedfelt vask. Videre er kjøkkenet innredet med integrert komfyr fra Candy, induksjonstopp fra Electrolux, oppvaskmaskin fra Logikk (2023), kombiskap fra Electrolux og avtrekksvifte. Avtrekk skjer via byggets sentrale avtrekksanlegg.

Soverom:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med i dag to gode soverom. Det er mulig å lage et tredje soverom i leiligheten, ved å flytte kjøkkenet ut i stuen. Tilsvarende leiligheter i sameiet har gjort dette. Se vedlagt alternativ planløsning i prospektet.
Hovedsoverommet er innredet med et stort garderobeskap med ellers god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Soverom nr. 2 passer perfekt til barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, speil med integrert belysning, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Badet har to sluk. Rommet naturlig

avtrekk med tilluft under dør.

Innvendige overflater:
Gulv: Herdet eikeparkett. Fliser på bad, kjøkken og entré.
Vegger: Slette og malte.
Tak: Slette og malte, med nedsenket himling og innfelte spotter enkelte steder.

VVS:
- Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og befinner seg i en inspeksjonsluke under fordelerskapet.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vask på både bad og kjøkken.
- Disse avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft som kommer inn gjennom veggmonterte lufteventiler.
- Under kjøkkenbenken er det plassert en Høiax varmtvannsbereder på 120 liter.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 32 ampere.
- Sikringsskapet ble sist renovert i 2008.

Diverse:
- Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.























































Ditt nye nabolag!

Nedre Høvik

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

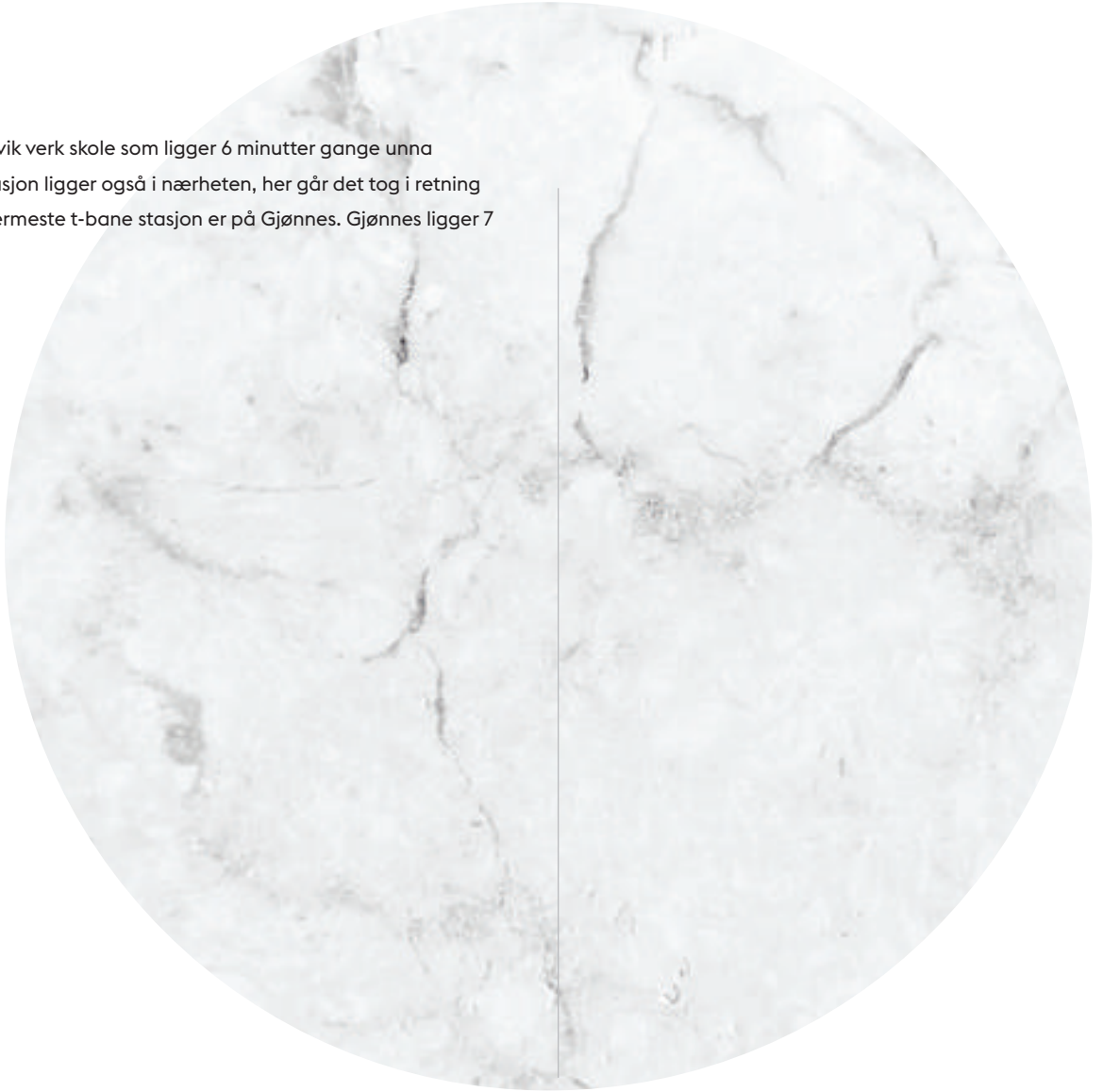
Aktivitet og fritid:
Boligen ligger 3 minutter unna Høvik idrettspark. Det er også kun 6 minutter å gå til Høvik verk. Det er også basketball bane, fotballbane og skøytebane 5 minutter unna. Det er et bredt utvalg idrettslag i nærheten av boligen. Det er flere treningssenter i nærheten som for eksempel,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

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

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

Offentlig kommunikasjon:

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











Fjordveien 65A

Nabolaget Høvik Verk - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høvik Verk skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	6 min / 0.5 km
Høvik skole (1-7 kl.)	504 elever, 23 klasser	27 min / 2 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl...	146 elever, 12 klasser	6 min / 2.7 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	549 elever, 37 klasser	6 min / 2.7 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 13 klasser	8 min / 4.7 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	7 min / 3.6 km
Nadderud videregående skole	460 elever	8 min / 4 km

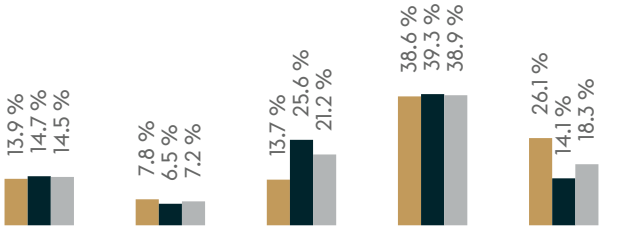
Offentlig transport

Høvik Verk skole	Linje 213	5 min / 0.4 km
Høvik stasjon	Linje L1	21 min / 1.5 km
Gjønnes	Linje 1, 2, 3, 5	7 min / 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min / 13 km
Oslo Gardermoen		48 min

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Høvik idrettspark	2 min
Høvik Verk	5 min
Fit4 Høvik	11 min
EVO Stabekk	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon

Fjordveien 65A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0300/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fjordveien 65A, 1363 HØVIK
Gnr 11, bnr 714, snr 44 i Bærum kommune

Selger
Joachim Storksen

Kjøpesum og omkostninger
6 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
161 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
162 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 612 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 625 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
4.etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 m²
BRA-e: 10 m²
Totalt BRA: 86 m²
TBA: 7 m²

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 76 m². Entré, Bad / WC, Soverom 1, Soverom 2, kjøkken, Stue
TBA: 7 m².

Kjeller:
BRA-e: 9 m². Kjellerbod.
5. etasje:

BRA-e: 1 m². Loftsbod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod på loft har ca.1,4 kvm målbart areal, gulvflate er målt til 30 kvm.
Bod i kjeller er oppmålt til 3,8kvm avrundet til 4 kvm og 5,48 kvm avrundet til 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder: Entré, stue/spisestue, kjøkken, to soverom.
I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 1 m² og to kjellerboder på ca. 3,8 m² og 5,48 m².

Dette er en toppleilighet med en god intern beliggenhet.

Parkering

Det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Parkeringshuset Sameie, er et frittstående sameie. Her hender det at det er mulig å kjøpe/leie garasjeplasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp i 2008, Dette er info fra proseptet fra 2012

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?
Nei. Eventuell kommentar: Nye vinduer og terrassedør i 2008, Balogn rennovert i 2012. Dette er info fra prosjektet fra 2012

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Nytt elektrisk anlegg med automatsikringer. Dette er info fra prosjektet fra 2012

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Nytt sluk og rør på bad. Dette er info fra prosjektet fra 2012

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Bygningen har saltak i sperre- og trekonstruksjon, tekket med takstein. Det er en

tradisjonell lavblokk oppført i 1964, med hovedkonstruksjoner i betong og murverk. Utvendige fasader er kledd med teglstein. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren er i treverk og utstyrt med dørkikkert. Dørens brannklasse er ikke dokumentert eller beskrevet.
Fra stuen er det adkomst til en sydvendt og lys balkong via en dobbel balkongdør med 2-lags isolerglass. Balkongen har betongdekke, rekkverk i mur og treverk med høyde
på 92 cm, samt manuell markise. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008. Etasjeskillerne er av betong.

_____
Tilstandsgrad 2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter. det anbefales og montere vannstoppesystem på tanken. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette forholdet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet som er utført i sikringsskapet.

Våtrom > 4.Etasje > Bad / WC > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Våtrom > 4.Etasje > Bad / WC > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Evt. må det dokumenteres at vegghengt toalett er av typen med godkjent lekkasjesikring med vanntett kappe som SafetyBag o.l.

Våtrom > 4.Etasje > Bad / WC > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at
badet har naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 4.Etasje > kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Oppvarmingen skjer elektrisk, og omfatter varmekabler på bad, peisovn i stuen samt enkelte panelovner i stue og soverom.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 25.04.2025: kr. 3 319,- i mnd.

Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, forretningsførsel,

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger har ikke bebodd boligen og har dermed ikke oversikt over faste løpende kostnader.
Kjøper må regne med faste løpende kostnader som for eksempel:
- Felleskostnader kr. 3.319,- i mnd. Se punktet under felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- TV/internett

- Innflyttingsgebyr kr. 1.500,- til Høvikvollen Eierseksjonssameie.
Etc.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 287 500,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 150 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Høvikvollen Eierseksjonssameie, orgnr. 929848454

Om sameiet

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

ØKONOMI:
Det gjøres oppmerksom på at årsmøte 2024 ikke er avholdt enda, og har dermed ikke resultatet for 2023.

Inntekter:
Sameiets inntekter for 2022 var til sammen kr. 4 374 693,-. Videre var sameiet for 2023 budsjettert med kr. 4 638 544,- i sum driftsinntekter.

Kostnader:
Sameiets kostander for 2022 var til sammen kr. 5 456 704,-. Videre var sameiets for 2023 budsjettert med kr. 5 497 000,- i sum driftskostnader.

Resultat:
Årsresultatet for sameiet i 2022 viser et underskudd på kr. -1 040 689,-. Videre var sameiets årsresultat for 2023 budsjettert til å vise et underskudd på kr. -833 456,-. Der posten drift og vedlikehold ble beregnet til kr. 1 127 000,-

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i sameiet, to ganger i året.

Dyrehold

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

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

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP5333094.1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 20 110 kvm (Festetomt)
Felles festet tomt opparbeidet med bl.a. busker, plen, trær m.m. Tomtene er festet fra Høvik Sameie fram til 2057.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert nybygg boligblokk, datert 18.01.1966.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 20 104 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 1 537 m
KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur
KPHensynsonenavnH540
Delareal 7 m
Arealbruk Idrettsanlegg,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1958009
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958009)
Navn HØVIK GÅRD
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.05.1960
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf
Delarealer Delareal 18 304 m
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 1 807 m
Formål Kjørevei

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/11/714/44:
01.09.1958 - Dokumentnr: 300696 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Bestemmelse om festeavgift
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om forlengelse
Bestemmelse om forhøyelse
Prioritetsbestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Bestemmelse om festeavgift
Prioritetsbestemmelser

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

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

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

25.04.2025 - Dokumentnr: 454969 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.03.1974 - Dokumentnr: 3373 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 024 SEKSJONER

30.01.2023 - Dokumentnr: 103591 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0219 Gnr:11 Bnr:712 Snr:8
Endret fra:
Knr:3024 Gnr:11 Bnr:712 Snr:8
Endret fra:
Knr:3024 Gnr:11 Bnr:714 Snr:44
Ny seksjon:
Knr:3201 Gnr:11 Bnr:714 Snr:44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8808/1200600

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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 overtakelsen.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 608,-

Samlet skal selger betale kr. 128 398,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 10 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Megler

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Fjordveien 65A

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
BÆRUM kommune
gnr. 11, bnr. 714, snr. 44
Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1409 **Referansenummer:** MJ1239

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

I rolige og familievennlige Fjordveien finner du denne gjennomgående 3-roms leiligheten med god standard.
Veggene er overflateoppusset i 2025, og det er lagt ny parkett i alle rom, med unntak av kjøkken, entré og bad, som har fliser.
Leiligheten inneholder to soverom, bad/vaskerom, entré/gang og kjøkken med delvis åpen løsning mot stuen. Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt balkong, stuen har også peissovn.
Lagringsplass er sikret gjennom tre boder.
Boligen har lite slitasje og fremstår som innflytningsklar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak i sperre- og trekonstruksjon, tekket med takstein.
Det er en tradisjonell lavblokk oppført i 1964, med hovedkonstruksjoner i betong og murverk. Utvendige fasader er kledd med teglstein.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er i treverk og utstyrt med dørkikkert. Det er installert callinganlegg med forbindelse til gateplan. Dørens brannklasse er ikke dokumentert eller beskrevet.
Fra stuen er det adkomst til en sydvendt og lys balkong via en dobbel balkongdør med 2-lags isolerglass.
Balkongen har betongdekke, rekkverk i mur og treverk med høyde på 92 cm, samt manuell markise.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ble overflateoppusset i 2025, med ny parkett og malte flater. Det er herdet eikeparkett i de fleste rom, mens gulvene på kjøkken, i entré og på bad er flislagt.
Veggene er slette og malte. Takene er også slette og malte, med nedsenket himling og innfelte spotter enkelte steder.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører, og etasjeskillerne er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling vurderes derfor som ikke relevant.
Det er mursteinspipe og peisovn plassert i stuen.
Fellesarealene har malte oppganger med trapper i terrazzo.
Rekkverkene er i jern med vertikale spiler. Tilstanden på fellesarealene er ikke vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad / WC
Badet ble renovert i 2008, badet er basert på teknisk forskrift gjeldende i perioden 1997–2010.
På veggene er det fliser i format 30 x 45 cm. Himlingen er malt, og belysningen består av dimbare spotter.
På gulvet er det lagt fliser i format 10 x 10 cm, med "steinmosaikkfliser" i dusjsonen. Det er installert varmekabler i gulvet.
Badet har to sluk som begge er plastsluk, (hovedsluk og hjelpesluk) og det er observert membran under klemringen.
Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, speil med integrert belysning, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet, som er fra 2008, har innredning med profilerte fronter.
Gulvet er flislagt, og veggene er slette og malte, med fliser over benkeplaten. Taket er slett og malt.
Benkeplaten er i heltre, med topplimt nedfelt vask og ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med dagslys.
Avtrekk skjer via byggets sentrale avtrekksanlegg.
Se tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og befinner seg i en inspeksjonsluke under fordelerskapet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vask på både bad og kjøkken. Disse avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft som kommer inn gjennom veggmonterte lufteventiler.
Under kjøkkenbenken er det plassert en Højax varmtvannsbereder på 120 liter.
Oppvarmingen skjer elektrisk, og omfatter varmekabler på bad, peisovn i stuen samt enkelte panelovner i stue og soverom.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 32 ampere. Sikringsskapet ble sist renovert i 2008.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Grunnmur, drenering, taknedløp og fundament betraktes som fellesanliggende konstruksjoner, og er derfor kun beskrevet – ikke vurdert.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og utfyllende informasjon om sjekkpunkter knyttet til konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mulig og oppdrive tegninger for 4 etg. Godkjente tegninger for etasjen under (3. etg.) viser tilsvarende plantegningen til dagens situasjon for 4 etg.

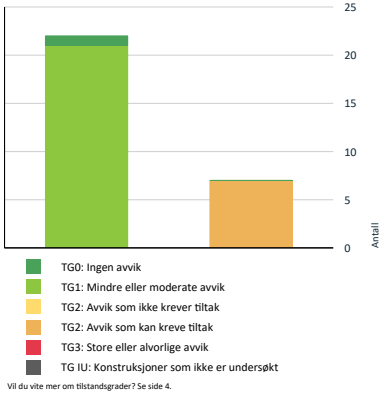
Det foreligger ferdigattest datert: 20 mai 1964.
Det foreligger ferdigattest datert 16.jan.1966.

Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad / WC > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad / WC > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad / WC > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4.Etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner 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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1964

Standard
Bygget er oppført i 1964, men leiligheten ble renovert i 2008.
Overflatene er malt og det er lagt nytt gulv i 2025.
Leiligheten består av entré/gang, bad/vaskerom, to soverom og kjøkken med delvis åpen løsning mot stue.
Lagringsplass er sikret gjennom én bod på loftet og to boder i kjelleren.
En flott bolig med god standard.

Vedlikehold
En flott og 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

Saltak i sperre/trekonstruksjon tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tradisjonell lavblokk oppført i 1964, med hovedkonstruksjoner i betong og murverk. Utvendige fasader er kledd med teglstein. Dette er en felles bygningskonstruksjon, og veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008. .
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje ift. alder.

TG 1 Dører

Hoveddøren er i treverk og utstyrt med dørkikkert. Det er installert callinganlegg med forbindelse til gateplan. Dørens brannklasse er ikke dokumentert eller beskrevet.
Fra stuen er det adkomst til balkongen via en dobbel balkongdør med tolags isolerglass fra 2008.
Dørene viser liten slitasje.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en sydvendt og lys balkong med dekke i betong.
Rekkverket er i mur og treverk, og måler 92 cm i høyde.

Balkongen har manuell markise.
Den ble rehabilitert i 2012 og overflatebehandlet med epoksymaling i 2025.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Boder

Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Leiligheten disponerer tre boder – én på loftet og to i kjelleren.
Loftboden har adkomst via loftstrapp og måler ca. 30 kvm i gulvareal.
Boden har lav takhøyde (under 190 cm).
I kjelleren, i felles bodkjeller, finnes to boder. Disse har støpt gulv og skillevegger i lette trekonstruksjoner.
Alle bodene fremstår som tørre og i god stand.

Fellesboder: Enheten har også tilgang til felles vaskeri, sykkelrom / smørebod. Se sameiets vedtekter for bruk av disse rom.



TG 1 Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten er overflateoppusset i 2025, med ny parkett og malte flater.
Det er herdet eikeparkett i de fleste rom.
Gulvene på kjøkken, i entré og på badet har fliser.
Veggene er slette og malte. Takene er slette og malte, med nedsenket himling og innfelte spotter enkelte steder.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne er av betong.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Da ikke alle rom er kontrollert, kan større avvik forekomme i øvrige rom.
I denne boligen er kjøkken og soverom målt:
Soverom: 15 mm avvik på 2 meter. Totalt avvik gjennom hele rommet: ikke oppgitt.
Kjøkken: 6 mm avvik på 2 meter. Totalt avvik gjennom hele rommet: ikke oppgitt.

I henhold til NS 3600 er kravet maksimalt 10 mm på 2 meter, og maksimalt 15 mm totalt gjennom hele rommet.

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

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



TG 1 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

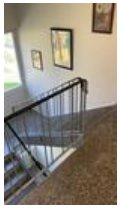
Boligen har mursteinspipe og peisovn plassert i stuen. Mursteinspipen er en del av sameiets felles konstruksjon og er derfor ikke nærmere vurdert.



TG 1 Innvendige trapper

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

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

4.ETASJE > BAD / WC

Generell

Badet ble renovert i 2008, inkludert utskifting av sluk og rør, ny membran på gulv og smøremembran på vegger. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet som er utført. Vurderingen av badet er basert på teknisk forskrift gjeldende i perioden 1997–2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





4.ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det fliser i format 30 x 45 cm. Himlingen er malt, og belysningen består av dimbare spotter.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen.

Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

4.ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt fliser i format 10 x 10 cm, med "steinmosaikkfliser" i dusjsonen. Det er installert varmekabler i gulvet.

Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen. Målingen er derfor innenfor kravene.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen.

Det tas imidlertid forbehold om at avvik kan forekomme, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.



Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har to sluk som begge er plastsluk, (hovedsluk og hjelpesluk) og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet (membranen) ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll.

Vurderingen av tettesjiktet er basert på badets alder, forventet levetid og visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

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

Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





4.ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, speil med integrert belysning, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Evt. må det dokumenteres at vegghengt toalett er av typen med godkjent lekkasjesikring med vanntett kappe som SafetyBag o.l.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4.ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



4.ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Alle vegger i våtsonen er i mur, og hulltaking er derfor ikke mulig.
Det ble gjennomført en stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator.
Målingene viste ingen verdier utenfor normalen.
Resultatene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for tilstanden på baderommet. Gulvet er ikke målt.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet, som er fra 2008, har kjøkkeninnredning med profilerte fronter (Alle fronter er malt i 2025). Gulvet er flislagt, og veggene er slette og malte, med fliser over benkeplaten. Taket er slett og malt. Benkeplaten er i heltre, med topplimt nedfelt vask og ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr fra Candy
Induksjonstopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Logikk (2023)
Kombiskap fra Electrolux
Avtrekksvifte

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var påkrevd ved oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og befinner seg i en inspeksjonsluke under fordelerskapet.



Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



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 2 Varmtvannstank

Under kjøkkenbenken er det plassert en Høiax varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter.
det anbefales og montere vannstoppesystem på tanken.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad, peisovn i stuen, samt enkelte panelovner på soverommene og i stuen.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Sikringsskapet ble sist renovert i 2008.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

Tilstandsrapport

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 foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet som er utført i sikringsskapet.
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?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.

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





TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

TOMTEFORHOLD

Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

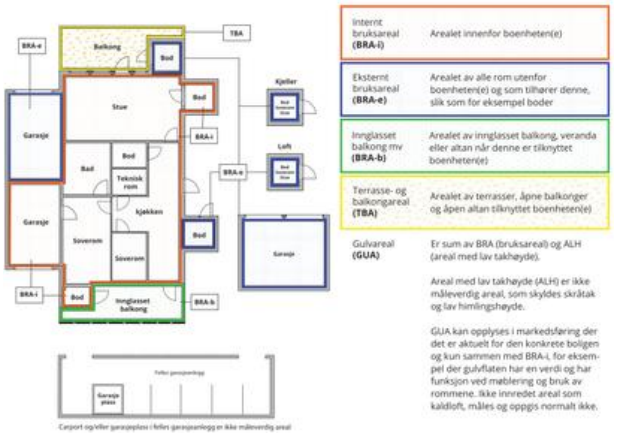
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	76			76	7
Loftsbod		1		1	
Kjellerbod		9		9	
SUM	**76**	**10**			**7**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, Bad / WC, Soverom 1, Soverom 2, kjøkken, Stue		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod på loft har ca.1,4 kvm målbart areal, gulvflate er målt til 30 kvm.
Bod i kjeller er oppmålt til 3,8kvm avrundet til 4 kvm og 5,48 kvm avrundet til 5 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mulig og oppdrive tegninger for 4 etg. Godkjente tegninger for etasjen under (3. etg.) viser tilsvarende plantegningen til dagens situasjon for 4 etg.

Det foreligger ferdigattest datert: 20 mai 1964.
Det foreligger ferdigattest datert 16.jan.1966.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	10

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	714		44	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjordveien 65 A

Hjemmelshaver
Storksen Joachim

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
44/Høvikvollen AS	929848454	44	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Joachim Storksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
44

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fjordveien 65A ligger på Høvik i et svært ettertraktet og sjarmerende boligområde. Med kun en kort spasertur på omtrent 3 minutter til sjøen, befinner denne leiligheten seg blant de mest attraktive i den nedre delen av Fjordveien, nærmest vannet. Solforholdene er utmerkede med en balkong vendt mot sydvest og vakre grøntområder som omgir bebyggelsen. Den umiddelbare nærheten til sjøen gir mulighet for forfriskende bad, enten det er på morgenen eller kvelden.
Området er preget av sin rolige atmosfære og barnevennlige omgivelser med flere barnehager og Høvik Verk barneskole i nærheten. Ramstad ungdomsskole ligger også innenfor en kort avstand fra leiligheten. Det er enkelt å komme seg til nærliggende bussholdeplasser med både ekspressbusser og togstasjon, samt en kort kjøretur til Oslo.
En rekke restauranter og cafe'er er alle innen gangavstand. Det finnes et variert utvalg av fritidsaktiviteter i området, inkludert idrettsanlegg med fotball- og skøytebane, flotte turstier langs kysten og store, åpne grøntområder. Båthavner, golfbaner og tennismuligheter er også innenfor kort avstand.
På Høvik senter finner du alt du trenger, inkludert dagligvarebutikker som Meny, samt lege, tannlege, frisør, dyrebutikk og mye mer. Kort vei til Sandvika med alt det kan tilby.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt. Festekontrakten gjelder tom. 30.08.57 og reguleres hvert år.
Rundt bebyggelsen er det opparbeidet fine grøntarealer med plen og busker. Asfaltert oppkjøring.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifeter 3319kr. Drives av Høvikvollen Eierseksjonssameie. Foretningsfører Obos.

Leiligheten har ikke egen garasjeplass, men det er det mulig å leie eller kjøpe i et felles garasjeanlegg over to etasjer kun få meter fra døren.

Mulighet for kjøpt eller leie av båtplass i gangavstand: Solvik og Strand båthavn
- https://www.finn.no/mobility/search/boat/dock?q=b%C3%A5tplass+solvik&sales_form=10&sales_form=20
- https://www.finn.no/mobility/search/boat/dock?q=b%C3%A5tplass+strand&sales_form=10&sales_form=20

Om Sameiet :
Sameiet har egen hjemmeside: https://hovikvollen.com/

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 575 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
PROTECTOR FORSIKRING	3771154-1.1			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Fjordveien 65 A, 1363 HØVIK
Gnr 11 - Bnr 714
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MJ1239

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Storksen, Joachim	9578-5999-4-1147671	2025-05-01 22:22:54

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
1. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0300/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjordveien 65A, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Joachim Storksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3706781
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp i 2008, Dette er info fra proseptet fra 2012

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?
Nei

Eventuell kommentar: Nye vinduer og terrassedør i 2008, Balogn rennovert i 2012. Dette er info fra prosjektet fra 2012

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

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

Eventuell kommentar: Nytt elektrisk anlegg med automatsikringer. Dette er info fra prosjektet fra 2012

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

Eventuell kommentar: Nytt sluk og rør på bad. Dette er info fra prosjektet fra 2012

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

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

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

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

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?
Nei

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: 14-0300/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Storksen, Joachim	**2025-05-01**

Identifikasjon



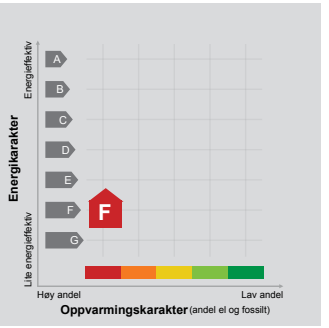
Storksen, Joachim

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fjordveien 65A
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	714
Seksjonsnummer	44
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6688683
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-121352
Dato	16.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 714, Seksjonsnr 44	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Fjordveien 65 A, gatenr 1668	**Grunnkrets:**	1008	Høvik 08
(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:	06.03.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	8 808/1 200 600
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	20 110,8 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/11/714	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/11/714/0/1	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/2	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/3	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/4	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/5	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/6	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/7	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/8	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/9	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/10	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/11	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/12	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/13	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/14	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/15	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/16	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/17	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/18	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/19	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/20	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/21	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/22	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/23	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/24	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/25	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/26	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/27	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/28	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/29	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/30	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/31	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/32	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/33	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/34	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/35	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/36	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/37	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/38	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/39	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/40	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/41	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/42	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/43	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/44	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/45	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/46	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/47	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/48	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/49	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/50	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/51	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/52	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/53	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/54	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/55	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/56	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/57	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/58	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/59	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/60	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/61	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/62	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/63	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/64	0,0

			Mottaker	3201/11/714/0/65	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/66	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/67	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/68	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/69	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/70	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/71	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/72	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/73	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/74	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/75	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/76	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/77	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/78	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/79	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/80	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/81	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/82	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/83	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/84	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/85	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/86	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/87	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/88	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/89	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/90	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/91	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/92	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/93	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/94	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/95	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/96	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/97	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/98	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/99	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/100	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/101	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/102	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/103	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/104	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/105	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/106	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/107	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/108	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/109	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/110	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/111	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/112	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/113	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/114	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/115	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/116	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/117	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/118	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/119	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/120	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/121	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/122	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/123	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/124	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/125	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/126	0,0
Sammenslåing	Forretning:	30.01.2023	Avgiver	3024/11/710	-3 274,9
	Matrikkelført:	24.01.2023	Avgiver	3024/11/711	-3 200,4
			Avgiver	3024/11/712	-3 404,3
			Avgiver	3024/11/713	-3 553,5
			Avgiver	3024/11/715	-3 263,1

Mottaker	3201/11/714	16 696,2
Mottaker	3201/11/714/0/1	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/2	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/3	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/4	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/5	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/6	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/7	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/8	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/9	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/10	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/11	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/12	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/13	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/14	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/15	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/16	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/17	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/18	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/19	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/20	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/21	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/22	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/23	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/24	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/25	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/26	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/27	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/28	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/29	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/30	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/31	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/32	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/33	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/34	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/35	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/36	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/37	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/38	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/39	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/40	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/41	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/42	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/43	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/44	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/45	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/46	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/47	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/48	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/49	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/50	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/51	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/52	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/53	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/54	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/55	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/56	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/57	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/58	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/59	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/60	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/61	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/62	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/63	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/64	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/65	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/66	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/67	0,0

Mottaker	3201/11/714/0/68	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/69	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/70	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/71	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/72	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/73	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/74	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/75	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/76	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/77	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/78	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/79	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/80	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/81	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/82	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/83	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/84	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/85	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/86	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/87	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/88	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/89	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/90	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/91	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/92	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/93	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/94	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/95	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/96	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/97	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/98	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/99	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/100	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/101	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/102	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/103	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/104	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/105	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/106	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/107	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/108	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/109	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/110	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/111	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/112	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/113	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/114	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/115	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/116	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/117	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/118	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/119	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/120	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/121	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/122	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/123	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/124	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/125	0,0
Mottaker	3201/11/714/0/126	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3024/11/712	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/11/714/0/37	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/38	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/39	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/40	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/41	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/42	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/43	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/44	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/45	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/46	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/47	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/48	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/49	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/50	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/51	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/52	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/53	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/54	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/55	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/56	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/57	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/58	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/59	0,0
			Mottaker	3201/11/714/0/60	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
Fjordveien 65 A	H0402	Bolig	87,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 132,0	Igangset.till.:	20.01.1962
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 132,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.09.1964
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6688683			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

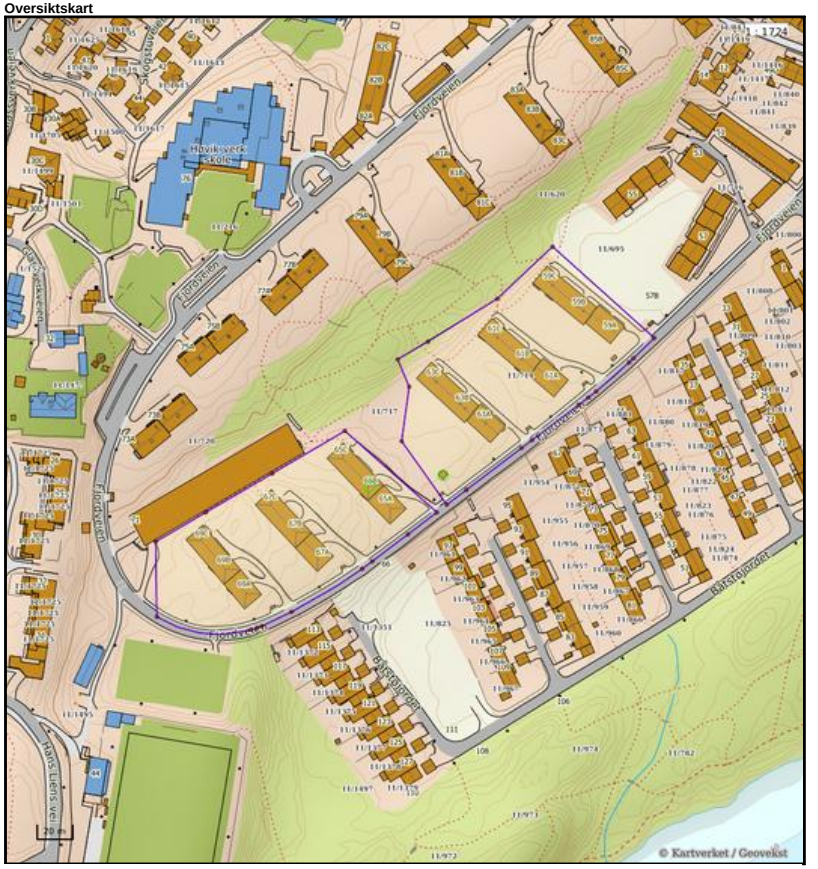
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			522,0		522,0				
H01	6		522,0		522,0				
H02	6		522,0		522,0				
H03	6		522,0		522,0				
H04	6		522,0		522,0				
L01			522,0		522,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 11, Bruksnummer 714, Seksjonsnummer 44 i 3201 BÆRUM kommune

Oversiktskart



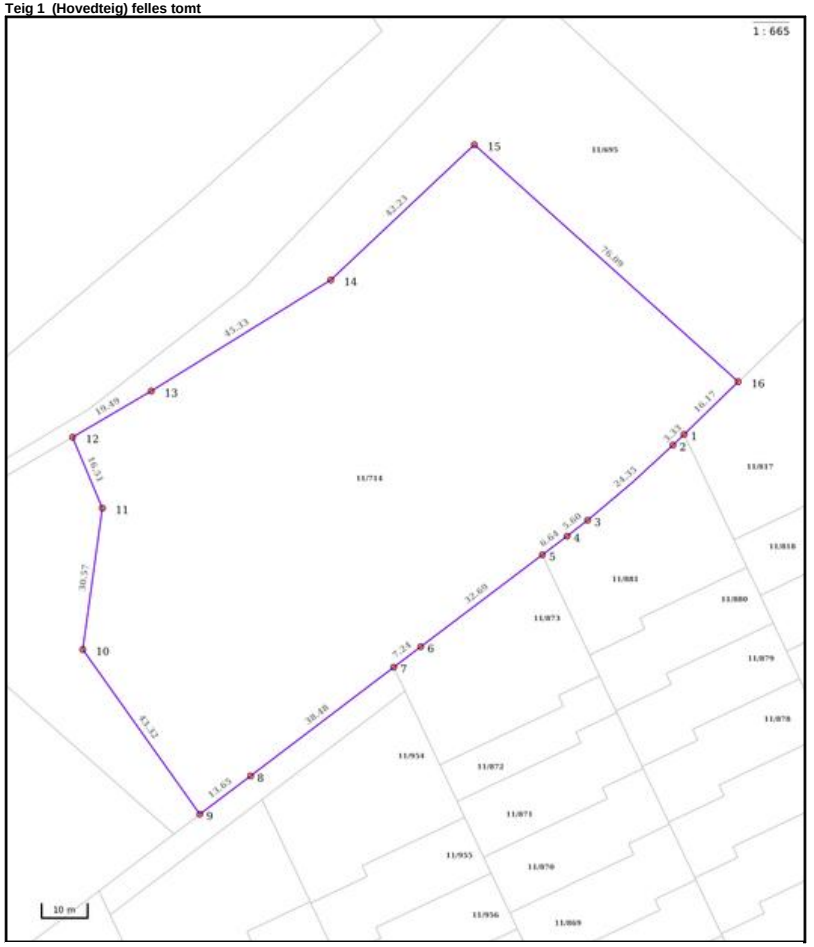
Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.04.2025 09:44 – Sist oppdatert 25.04.2025 09:43
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Areal og koordinater

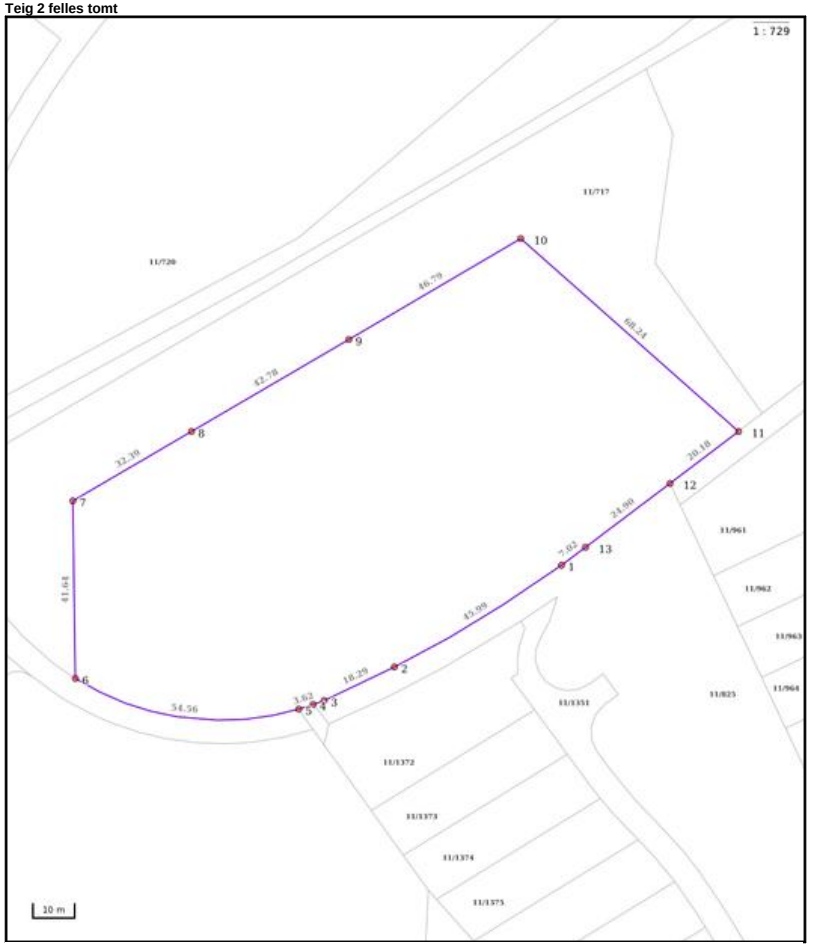
Areal: 10 231,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 529,40	588 114,51	3,33m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 526,88	588 112,34	24,35m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	250,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 509,24	588 095,56	5,60m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 505,43	588 091,46	6,64m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 500,96	588 086,55	32,69m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 478,94	588 062,39	7,24m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 474,06	588 057,04	38,48m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 448,15	588 028,59	13,65m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 438,95	588 018,50	43,32m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 471,81	587 990,27	30,57m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 502,35	587 991,68	16,51m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 640 516,96	587 983,99	19,49m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 640 528,28	587 999,85	45,33m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 640 555,50	588 036,10	42,23m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 640 587,13	588 064,08	76,09m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 640 541,64	588 125,07	16,17m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 9 879,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 399,20	587 974,76	45,99m	Terrengmålt	36	300,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 371,80	587 937,87	18,29m	Terrengmålt	36	300,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 362,53	587 922,11	2,72m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 361,36	587 919,66	3,62m	Terrengmålt	36	65,07	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 359,93	587 916,33	54,56m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	65,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 362,36	587 863,41	41,64m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 403,77	587 859,05	32,39m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 422,59	587 885,41	42,78m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 447,45	587 920,23	46,79m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 474,63	587 958,32	68,24m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 434,24	588 013,32	20,18m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 640 420,64	587 998,41	24,90m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 640 403,87	587 980,00	7,02m	Terrengmålt	36	299,96	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.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0300/25 . Vår ref.: 6774-65-044 Dato: 25.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Høvikvollen Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	929848454
Seksjonseier:	Storksen, Joachim
Medeier:	
Leilighetsnummer:	044
Adresse:	Fjordveien 65, 1363 HØVIK
Seksjonsnummer:	44
Gnr.	11
Bnr.	714

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: PROTECTOR FORSIKRING - polisenummer 3771154-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 319,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 319,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	168,-
Fradragsberettigede kostnader:	66,-
Annen formue:	22 112,-
Gjeld:	26 669,-

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR

HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

1 Sameiets navn, opprettelse og formål

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

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

2 Eiendommen

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

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

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

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

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

Utleie av seksjon skal registreres hos forretningsfører gjennom eget skjema.

4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

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

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

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

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

5 Vedlikehold og omkostninger

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som for eksempel.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad

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

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

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

8.2 Deltakere

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

8.3 Ledelse og protokoll

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

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

8.5 Inhabilitet i årsmøtet

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

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

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

9.2 Valg av styre

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

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

9.3 Styremøter

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

9.4 Inhabilitet

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

9.5 Representasjon og rettigheter

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

10 Mindretallsvern

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

11 Forretningsfører og entreprenører

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

12 Regnskap og revisjon

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

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

13.2 Krav om fravikelse

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

14 Andre bestemmelser

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

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

Høvikvollen Eierseksjonssameie

Fjordveien 59 - 69

HUSORDENSREGLER

Vedtatt i årsmøtet 28.05.2024

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Alle må bidra til at Husordensreglene etterleves



Innhold

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

1. Beboelse i et fellesskap

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

2. Støy og adferd

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

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

3. Skader og forsikring

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk og vedlikehold av balkonger/verandaer

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

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

5. Brannvern

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

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

6. Søppel

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

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

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

7. Plenklipp og vask

Plenklipping utføres av firma som styret har inngått avtale med.

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

8. Kjellerboder

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

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

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

9. Dugnad

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

10. Dyrehold

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

11. Parkering og kjøring i stikkveiene

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

12. Brudd på ordensreglene

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

13. Endring av husordensreglene

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

Velkommen til Høvikvollen Sameie Informasjon til beboere

INNHOLD

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

1. INTRODUKSJON

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

2. KONTAKTPERSONNER – STYRET OG BLOKK-KONTAKTER

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

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

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

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

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

3. BRANNTILLØP ELLER VANNLEKKASJE, HVA GJØR DU?

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

- **Brannsikkerhet - Brannalarm og brannvarsling**

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

- **Vannlekkasje – Forebygging og håndtering**

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

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

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

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

- **Når vannlekkasje er et faktum**

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

4. REHABILITERING OG OPPUSSING AV LEILIGHETEN

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

- **Kjøkken, Baderom og toalett**

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

- **Peis eller ovn**

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

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

- **Skifte av markiser**

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

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

- **Elektriske anlegg – hovedsikringer**

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

5. VEDLIKEHOLDSINSTRUKS BALKONG-GULV

(Fra CONSOLVO, som totalrehabiliterte balkonger i 2012)

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

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

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

6. FRYSEBOKS/ KJØLESKAP I KJELLERBOD

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

7. BRUK AV FELLES VASKEROM

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

8. LADING AV EL- SYKKEL/ EL- SPARKESYKKEL

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

9. BESTILLING AV SKILT

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

10. MELDING OM UTLEIE AV LEILIGHET

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

11. VEDLEGG

Husordensregler Høvikvollen Sameie

Vedtekter Høvikvollen Sameie

Kontaktpersoner i styret samt andre nyttige kontakter

Skjema for Rehabilitering/ endringer i leiligheten

Skjema for installasjon av kjøkeskap/ fryseboks i kjellerbod

Skjema for bruk av felles vaskerom

Skjema for bestilling av skilt

Skjema for utleie av leiligheten

KONTAKTLISTE STYRET HØVIKVOLLEN 2024 -2025 Revidert Juni 2024

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

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





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

Arbeider som skal dekkes av fellesskapet må bestilles av styret

Tjenestene kan også brukes privat:

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

Høvikvollen Sameiet har bygningsforsikring i Forsikringsselskapet IF –

Polise nummer. SP 370 6781

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

Melding om utleie av leilighet

- **Opplysninger om eier**

Eiers navn:_____

Eiers faste adresse:

Eiers kontaktopplysninger: Tlf.: E-post:

- **Opplysninger om leietaker(e)**

Ansvarlig leietakers navn: _____

Leietakers kontaktopplysninger: Tlf.: E-post:

Samlet antall personer som skal bo i leiligheten: _____

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

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

Dato: Underskrift eier: _____

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

Dato: Underskrift leietaker: _____

Dato: Underskrift leietaker: _____

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

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

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

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

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

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

Melding om plassering av fryser/ kjøleskap i kjellerbod

Navn: _____

Adresse: Fjordveien _____

Dato og underskrift fra eier:_____

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

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

Melding om bruk av felles vaskerom

Navn: _____

Adresse: Fjordveien _____

Dato og underskrift fra eier:_____

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

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

Skjema for bestilling av skilt

Navn: _____

Adresse: Fjordveien _____

Navn på postkasse: _____

Navn på ringeklokke: _____

Dato og underskrift fra eier:_____

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

28.05.2024

Høvikvollen Eierseksjonssameie v/ styret

VEDTEKTER FOR

HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

1 Sameiets navn, opprettelse og formål

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

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

2 Eiendommen

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

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

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

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

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

Utleie av seksjon skal registreres hos forretningsfører gjennom eget skjema.

4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

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

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

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

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

5 Vedlikehold og omkostninger

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som for eksempel.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad

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

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

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

8.2 Deltakere

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

8.3 Ledelse og protokoll

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

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

8.5 Inhabilitet i årsmøtet

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

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

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

9.2 Valg av styre

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

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

9.3 Styremøter

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

9.4 Inhabilitet

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

9.5 Representasjon og rettigheter

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

10 Mindretallsvern

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

11 Forretningsfører og entreprenører

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

12 Regnskap og revisjon

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

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

13.2 Krav om fravikelse

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

14 Andre bestemmelser

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6774
Høvikvollen Eierseksjonssameie

Velkommen til årsmøte i Høvikvollen Eierseksjonssameie

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

Dato for årsmøtet:
28. mai 2024 kl. 18:30, Høvik verk skole.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste.
5. Styrets Årsberetning for 2023
6. Årsregnskap for 2023
7. Fastsettelse av honorarer
8. Røykeforbud
9. Vedtekter og husordensregler
10. Enova planer for perioden 2025 -
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Høvikvollen Eierseksjonssameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vidar Grette er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtet er innkalt i hht lovens frister for eierseksjonssameier.

Styrets innstilling

Innkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært lovlig satt.

Sak 5

Styrets Årsberetning for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsberetningen ble gjennomgått.

Styrets innstilling

Årsberetningen for 2023 godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsberetningen for 2023 godkjennes.

Vedlegg

1. Styretsårsberetning 2023.pdf

Sak 6

Årsregnskap for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått.

Styrets innstilling

Årsregnskapet godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap for 2023 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. 6774 Årsregnskap 2023 til innkalling.pdf

3. Signert revisjonsberetning 6774.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 235.000,-

Sak 8

Røykeforbud

Forslag fremmet av:
Fredrik Valo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Røyking i sameiet er et problem. Hvis noen røyker på balkongen, ut av vindu eller i direkte nærhet av bygget er det til direkte sjenanse for andre beboere.

Ved røyking på balkong / fra vindu bidrar det til røykelukt inne i andre leiligheter, ubehag å bruke balkong og det blir nødvendig å stenge vinduer og tilluftsventilasjon.

Gitt at barn, og voksne, ønsker å bruke balkong, være hjemme med åpent vindu, la den nyfødte sove ute, og spise middag på kjøkkenet uten røykelukt, er det naturlig å forby røyking i direkte avslutning til sameiets boligbygg ved å ta det inn i husordensregler.

Den enkelte velger å røyke eller ikke, men det skal ikke være til sjenanse for andre - spesielt ikke hjemme i egen bolig.

Hva Bærum kommune har for bestemmelser er helt uintressant. Det er mulig å velge hva sameiet ønsker. Beboere i sentrum. Dette må det stemmes over i årsmøte. Vil bli tatt opp uansett.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget. Sameiet følger norsk røykelov.

Forslag til vedtak

Innføre i husordensregler at røyking i direkte avslutning til boligbygg, spesielt på balkong eller ut av vinduer, ikke er tillatt.

Sak 9

Vedtekter og husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Nye reviderte husordensregler og vedtekter godkjennes.

Vedlegg

4. Vedtekter endringer til årsmøtet 28.05.2024.pdf

5. Husordensregler endringer til årsmøtet 28.05.2024.pdf

Sak 10

Enova planer for perioden 2025 -

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder Vidar Grette la frem Høvikvollens sameiestyrets informasjon og planer for Enova tiltak for perioden 2024 og fremover

Styrets innstilling

Styret ber om et mandat til å starte prosessen med innhenting av løsninger, priser og fremdrift. Styret vil innkalle alle beboerne til et ekstraordinært årsmøte, hvor innstillingen fra styrets legges frem og vi stemmer over hvilke tiltak som skal prioriteres. Styret har en stort ønske om at å bruke beboerne som ikke sitter i styret til å hjelp/støtte hvis en slik kompetanse eksisterer i sameiet.

Forslag til vedtak

Styret ber om et mandat til å starte prosessen med innhenting av løsninger, priser og fremdrift. Styret vil innkalle alle beboerne til et ekstraordinært årsmøte, hvor innstillingen fra styrets legges frem og vi stemmer over hvilke tiltak som skal prioriteres. Styret har en stort ønske om at å bruke beboerne som ikke sitter i styret til å hjelp/støtte hvis en slik kompetanse eksisterer i sameiet.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Marie- Laure Legouy har gjennomført sin styremedlems perioden og ønsker ikke gjenvalg.

Per Johan Edwinson har gjennomført 1 år av sine 2 år som styremedlem og ønsker å tre ut av styret etter årsmøtet.

Innstilling

Styret innstiller Bjørn Andvig som styremedlem for 1 år

Styret innstiller Kirsten Omang som styremedlem for 1 år

Roller og kandidater

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

- Bjørn Andvig
- Kirsten Omang

HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. Tillitsvalgte

Etter Stiftelses møte 13.3.2023 så styret for perioden 2023 – 2024 slik ut:

• Vidar Grette	(F-65A),	Styreleder for 2 år
• Kristin Johansen	(F-69A),	Styremedlem for 2 år
• Per Johan Edwinson	(F-63A)	Styremedlem for 2 år
• Jan Erik Reenskaug	(F-63B)	Styremedlem for 2 år
• Bjørn Andvig,	(F-65A)	Styremedlem for 1 år
• Kirsten Omang	(F-59B),	Styremedlem for 1 år
• Marie- Lare Legouy	(F-63C)	Styremedlem for 1 år

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

2. Forretningsførsel, revisjon, forsikring mv

Forretningsførselen for 2023 er utført av OBOS Eiendomsforvaltning as ved **Ulf Karlsen**.
Selskapets revisor er fra xx.yy.zzzz **BDO Revisjon.**

Eiendommene er fullverdiforsikret i **IF Forsikring** (polisenr SP 3706781).
Egenandelen for skader er kr. 10 000.

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

3. Eiendommene og organisering

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

Boligeiendommene utgjør 6 blokker med til sammen 126 seksjoner.

4. Eierskifter/utleie

Følgende seksjoner har skiftet eier i perioden fra forrige årsberetning til 06.05.2024, da denne årsberetningen ble godkjent av styret:

Tidligere eier	Ny eier

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

5. Styrets Arbeid

Året 2023 har vært preget av omorganisering av Høvikvollen AS og de seks blokkene til et felles Eierseksjons-Sameie. De juridiske prosesser knyttet til dette er svært krevende, og både hele styret, sameieledere og hver enkelt sameier er blitt involvert og fulgt opp.

Styret har lagt ned betydelig arbeid med justering av sameiets vedtekter og husordensregler, og fordelt arbeidsoppgavene til styremedlemmene som får ansvar for den videre innkjøring og drift. Styret har etablert OBOS sin App VIBBO som en kommunikasjonsplattform mot beboerne. Styret har også tatt i bruk styrerommet som er et oppfølgingsprogram for å forenkle styrearbeidets daglige arbeid og rutiner.

Parallelt med de formelle prosesser, har det vært ivaretatt løpende drift og vedlikehold som vanlig. Det klart største prosjektet i 2023 har vært å fullføre utskifting av loftluker i alle oppgangene slik at dette ble i henhold til branntekniske krav. Det ble også skiftet hovedvannkran i F-59 samt endre/skiftet ut kloakkrør i F65 fra sameiets egen kum til offentlig rørnett. Og det ble i tillegg skiftet ut deler av vannledningen ved F59 der trerøtter hadde gjort skade.
Sameiet har i samarbeid med Høvikåsen Sameie også etablert en ny plass ved parkeringshuset for glass og metall container.

Styret har siden stiftelsesmøte i april 2023 avholdt 7 styremøter, samt et informasjonsmøte for beboerne på Høvik verk skole.

I korte trekk gir disse punktene en oversikt over styrets arbeid fra august 23 til april 24:

- Løpende kontakt med samarbeidspartnere, først og fremst
  - Vaktmester (ABVK),
  - Assistentpartner (dører og dørlås),
  - Norsk Brannvern (alarmsystem, sensorer i felles oppgang og kjellere),
  - Flishogger`n (bistand ved større rørproblemer og lekkasjer)
  - Bærum Kommune, renovasjon – ved overfylte eller ikke tømte beholdere pga. snø eller annen blokkering
  - Oksana renhold
  - Viken fiber/altibox
  - Forsikringsselskapet - If.
- Løpende vedlikeholdsoppgaver som ødelagte dørlåser, lamper, utslitte vannlåser o.l.
- Løpende kontakt med mange eiere ifm små og store saker.
- Registrere og følge opp at firmaer som står for oppussingen meldt inn via «Meldeskjemaene» er seriøse.
- Godkjenne alle leilighetsoverdragelser, gjennom fullmakt til forretningsfører.

Det har ikke vært meldt om noen vannskader gjennom det siste perioden.
Det er fortsatt den enkeltes ansvar å påse at røropplegget fra egen leilighet fram til hovedstammen ikke gror igjen og er i god stand. Regelmessig rens av spesielt kjøkkenavløp og avløp i baderom kan ikke understrekes sterkt nok.

I forbindelse med fotograferingen av avløp videre ut gjennom bunnrør og kommunalt avløp, er det oppdaget et par problemer med rør som har «satt seg» i terrenget, hvor det dels er brudd eller lommer der avløpsavfall samler seg og kan forårsake tilstopping. Det er blitt skiftet avløpsrør utenfor F65, hvor setningsskader har vært påfallende.
Det ble samtidig skiftet hoved vannkran i F 61.Dette medførte en ganske stor gravejobb. Samtidig som de var til stede med sin maskinpark fikk vi etablert en oppstillingsplass for glass og metall container ved nedkjøringen til P huset.

I høst hadde vi flere tilfeller av overfylte papirsøppelkasser, dette var en meget utfordrende og skitten jobb som dels styremedlemmer og dels ABVK har utført. Dette påførte i tillegg sameiet en del ekstrakostnader fra kommunen.

Vedlikehold av bygningsmassen / generelt vedlikeholdsarbeid

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

Prioriterte oppgaver for 2024
Styret har ikke planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver for 2024. Men det skal både kartlegges om og hvordan vi kan etterisolere og male opp panelveggene og eventuelt iverksette energibesparende tiltak. Det er avsatt kr 607 000 til øvrig, uforutsett løpende vedlikeholdsarbeid.

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

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

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

Systematisk internkontroll inneholder bl.a. oppgaver som skal gjennomføres hvert år innenfor feltene informasjon, renhold, sikkerhetsarbeid, brannvern, brannsikkerhet og dugnad.
Planen revideres etter hver Generalforsamling.
Revidert versjon legges ut på nettsidene etter avholdt Årsmøte i mai 2024.

Norsk Brannvern AS har utført sin årlige kontroll av brannvarslere og brannslukkere i fellesarealene også i år. Vi har sikret opplæring av ABVK sin stedlige representant for å utføre ukentlig sjekk av sentralen for brannvarsling i alle oppganger.
Styret har i informasjonsskriv vedlagt i den lille julegaven anmodet eierne om å skifte batteri i egne røykvarslere i forbindelse med den internasjonale røykvarslerdagen 1. desember.

Feieren AS feier skorsteinene og foretar kontroll av peis/ovn i den enkelte leilighet, henholdsvis hvert 4. år. Styret vil understreke at det er i alles interesse at feieren får adgang til å utføre arbeidet sitt. En defekt pipe eller peis er en sikkerhetsrisiko for hele blokken, ikke bare den enkelte leilighet. Vi har som angitt tidligere en utfordring med pipeløp i F-63.

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

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

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

9. Likestilling
Høvikvollen Eierseksjonssameie tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer.

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

11. Økonomi/budsjett
Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr **kr 713 759,- (**mot budsjettert xxxxxx**)**. Avviket skylles at det er gjort tilpasninger for å få overført inntekter og aktiva fra Høvikvollen AS til Høvikvollen Eierseksjonssameie. Dette var både et resultat av kontinuitet mellom selskapene og av skattemessige årsaker for sameiet og beboerne.

Gjennom flere år har Høvikvollen AS bygget opp egenkapitalen i selskapet**.** Men for 2024 har det vært nødvendig å justere opp felleskostnader med 10%. Grunnen til dette er at de kommunale kostnadene har økt med 31,7% i snitt. Selv med de økte kostnadene jobber styret med et ambisiøst budsjett for 2024 som skal gi et overskudd på kr 147 000,-.

Ellers skal det meste være forklart i notene til regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet for 2023 eller selskapets stilling pr 31.12.2023.
Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.
Selskapet har en sunn økonomisk stilling. Likviditeten er tilfredsstillende.

Høvik, 06.05.2024

Vidar Grette
Styreleder

Bjørn Andvig
styremedlem

Kristin Johansen
styremedlem

Jan Erik Reenskaug
styremedlem

Marie-Laure Legouy
styremedlem

Kirsten Omang
styremedlem

Per Johan Edwinson
Styremedlem

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 266 850	0	0	4 976 000
Vaskeri		0	0	0	5 000
Andre inntekter	3	3 005	0	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 269 855**	**0**	**0**	**5 001 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-27 000
Styrehonorar		0	0	0	-235 000
Revisjonshonorar	4	-31 810	0	0	-24 000
Forretningsførerhonorar		-43 673	0	0	-196 000
Konsulenthonorar	5	-152 210	0	0	-75 000
Drift og vedlikehold	6	-415 048	0	0	-617 000
Forsikringer		-58 078	0	0	-467 000
Festeavgift		0	0	0	-440 000
Kommunale avgifter	7	-442 506	0	0	-1 342 000
Energi/fyring	8	-16 768	0	0	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 500	0	0	-527 000
Andre driftskostnader	9	-226 504	0	0	-709 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 556 096**	**0**	**0**	**-4 839 000**
DRIFTSRESULTAT		**713 759**	**0**	**0**	**162 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 466	0	0	5 000
Finanskostnader		0	0	0	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 466**	**0**	**0**	**-15 000**
ÅRSRESULTAT		**739 225**	**0**	**0**	**147 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		739 225	0		
Udekket tap		0	-766 561		

Transaction 09222115557517349169 Signed VG, BA, ML, KO, PJE, JER, KJ

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	11	286 523	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**286 523**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		68 899	0
Forskuddsbetalte kostnader		174 235	0
Andre kortsiktige fordringer	12	43 169	0
Kontanter		82 041	0
Driftskonto OBOS-banken		390 815	0
Driftskonto OBOS-banken II		1 062 953	0
Sparekonto Nordea		593 287	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 415 399**	**0**
SUM EIENDELER		**2 701 922**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 517 348	0
SUM EGENKAPITAL		**2 517 348**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		174 412	0
Leverandørgjeld		-7 451	0
Annen kortsiktig gjeld	13	17 613	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**184 574**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 701 922**	**0**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Høvikvollen Eierseksjonssameie

Vidar Grette	Bjørn Andvig	Marie-Laure Legouy
Kirsten Omang	Per Johan Edwinson	Jan Erik Reenskaug
Kristin Johansen		

Transaction 09222115557517349169 Signed VG, BA, ML, KO, PJE, JER, KJ

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 262 850
Fryseboks	4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 266 850**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	3 000
Ørekorreksjon	5
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 005**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 810. Beløpet gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-120 960
Andre konsulenthonorarer	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-152 210**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-328 357
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 467
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 625
Kostnader dugnader	-599
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-415 048**

Transaction 09222115557517349169 Signed VG, BA, ML, KO, PJE, JER, KJ

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	42 739
Kommunale avgifter	-485 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-442 506**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 768
SUM ENERGI / FYRING	**-16 768**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 274
Håndverktøy	-5 365
Vaktmestertjenester	-113 314
Renhold ved firmaer	-85 140
Andre fremmede tjenester	-529
Andre kontorkostnader	-1 464
Bank- og kortgebyr	-2 711
Velferdskostnader	-2 704
Tap på fordringer	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-226 504**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 415
Renter av driftskonto i OBOS-banken, Høvikollen AS	3 872
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	489
Renter av sparekonto i Nordea	19 690
SUM FINANSINNTEKTER	**25 466**

NOTE: 11
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån til Høvik Sameie	286 523
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**286 523**

Høvikollen Eierseskjonssameie har gott Høvik Sameie et lån med pant i grunnen som tilhører Høvik Same
Høvikollen ES har en fordring/ tilgodehavende på kr 286 523 til grunneier Høvik Sameie.
Som sikkerhet for lånet har Høvikollen ES et tinglyst pant i låntaker eiendom
Høvikollen mottar 6% rente p.a. som kompensasjon for lånet.
Lånet er uoppsigelig, og forfaller i sin helhet ved festetidens utløp.

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Oppgjør Bærum Kommune	42 739
Avsatt kundereskontro	430
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**43 169**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Til gode kundereskonto	-17 578
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**17 613**

Transaction 09222115557517349169 Signed VG, BA, ML, KO, PJE, JER, KJ

Resultatanalyse 2023
Høvikvollen Eierseksjonssameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 266 850	0	-2 266 850	100 %
Andre inntekter	3 005	0	-3 005	100 %
Sum driftsinntekter	**2 269 855**	**0**	**-2 269 855**	**100 %**
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	-31 810	0	31 810	100 %
Forretningsførerhonorar	-43 673	0	43 673	100 %
Konsulenthonorar	-152 210	0	152 210	100 %
Drift og vedlikehold	-415 048	0	415 048	100 %
Forsikringer	-58 078	0	58 078	100 %
Kommunale avgifter	-442 506	0	442 506	100 %
Energi/fyring	-16 768	0	16 768	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-169 500	0	169 500	100 %
Andre driftskostnader	-226 504	0	226 504	100 %
Sum driftskostnader	**-1 556 096**	**0**	**1 556 096**	**100 %**
Driftsresultat	**713 759**	**0**	**-713 759**	**100 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	25 466	0	-25 466	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**25 466**	**0**	**-25 466**	**100 %**
Årsresultat	**739 225**	**0**	**-739 225**	**100 %**

Transaction 09222115557517349169 Signed VG, BA, ML, KO, PJE, JER, KJ

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Høvikvollen Eierseksjonssameie

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskap til Høvikvollen Eierseksjonssameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", gjeldende lovkrav og • Gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Høvikvollen AS har en kontantkasse på kr 82 041 i balansen per 31. desember 2023. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for eksistensen av det regnskapsførte beløpet for kontantkassen. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere dette beløpet.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Penneo Dokumentnøkkel: Y3IS1-36X7Y-77VFH-KBYS2-KQG0J-ZZKUD

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y3IS1-36X7Y-77VFH-KBYS2-KQG0J-ZZKUD

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-21 10:48:53 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y3IS1-36X7Y-77VFH-KBYS2-KQGOJ-ZZKUD

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

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

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

VEDTEKTER FOR

HØVIKVOLLEN EIERSEKSJONSSAMEIE

1 Sameiets navn, opprettelse og formål

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

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

2 Eiendommen

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

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

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

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

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

Utleie av seksjon skal registreres hos forretningsfører gjennom eget skjema.

4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

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

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

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

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

5 Vedlikehold og omkostninger

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som for eksempel.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad

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

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

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

8.2 Deltakere

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved en fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

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

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall fremmøtte eierseksjoner, hver fremmøtt eierseksjon har én stemme.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

8.5 Inhabilitet i årsmøtet

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

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

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

Avgjørelser som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

9.2 Valg av styre

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

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

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Inhabilitet

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

9.5 Representasjon og rettigheter

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

10 Mindretallsvern

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

11 Forretningsfører og entreprenører

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

12 Regnskap og revisjon

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

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

13.2 Krav om fravikelse

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

14 Andre bestemmelser

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

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

Høvikvollen Eierseksjonssameie

Fjordveien 59 - 69

HUSORDENSREGLER

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Alle må bidra til at Husordensreglene etterleves

Høvikvollen Sameie
Beboere i sentrum

1. Beboelse i et fellesskap

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

2. Støy og adferd

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

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

3. Skader og forsikring

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk og vedlikehold av balkonger/verandaer

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

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

5. Brannvern

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

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

6. Søppel

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

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

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

7. Plenklipp og vask

Plenklipping utføres av firma som styret har inngått avtale med.

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

8. Kjellerboder

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

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

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

9. Dugnad

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

10. Dyrehold

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

11. Parkering og kjøring i stikkveiene

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

12. Brudd på ordensreglene

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

13. Endring av husordensreglene

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24
Selskapsnummer: 6774 **Selskapsnavn:** Høvikvollen Eierseksjonssameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Høvikvollen Eierseksjonssameie

Fjordveien 59 - 69

HUSORDENSREGLER

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Alle må bidra til at Husordensreglene etterleves

Høvikvollen Sameie

Beboere i sentrum

1. Beboelse i et fellesskap

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

2. Støy og adferd

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

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

3. Skader og forsikring

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk og vedlikehold av balkonger/verandaer

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

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

5. Brannvern

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

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

6. Søppel

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

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

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

7. Plenklipp og vask

Plenklipping utføres av firma som styret har inngått avtale med.

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

8. Kjellerboder

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

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

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

9. Dugnad

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

10. Dyrehold

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

11. Parkering og kjøring i stikkveiene

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

12. Brudd på ordensreglene

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

13. Endring av husordensreglene

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Høvikvollen Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 929848454
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:30, Høvik verk skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Vidar Grette er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Anne Karine Dick og Bjørn Andvig.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste.

Møtet er innkalt i hht lovens frister for eierseksjonssameier.

Styrets innstilling
Innkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært lovlig satt.

✓ **Vedtatt.**

5. Styrets Årsberetning for 2023

Årsberetningen ble gjennomgått.

Styrets innstilling
Årsberetningen for 2023 godkjennes. Nye seksjonseiere Sendes ut sammen med referatet.

Forslag til vedtak:
Årsberetningen for 2023 godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap for 2023

Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått.

Styrets innstilling
Årsregnskapet godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap for 2023 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 235.000,-

✓ **Vedtatt.**

8. Røykeforbud

Fremmet av: Fredrik Valo

Røyking i sameiet er et problem. Hvis noen røyker på balkongen, ut av vindu eller i direkte nærhet av bygget er det til direkte sjenanse for andre beboere.

Ved røyking på balkong / fra vindu bidrar det til røykelukt inne i andre leiligheter, ubehag å bruke balkong og det blir nødvendig å stenge vinduer og tilluftsventilasjon.

Gitt at barn, og voksne, ønsker å bruke balkong, være hjemme med åpent vindu, la den nyfødte sove ute, og spise middag på kjøkkenet uten røykelukt, er det naturlig å forby røyking i direkte avslutning til sameiets boligbygg ved å ta det inn i husordensregler.

Den enkelte velger å røyke eller ikke, men det skal ikke være til sjenanse for andre - spesielt ikke hjemme i egen bolig.

Hva Bærum kommune har for bestemmelser er helt uintressant. Det er mulig å velge hva sameiet ønsker. Beboere i sentrum. Dette må det stemmes over i årsmøte. Vil bli tatt opp uansett.

Styrets innstilling
Styret avviser forslaget. Sameiet følger norsk røykelov.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslaget om innføring av røykeforbud på balkonger ble nedstemt.
14 stemmer for forslaget. 41 stemmer mot

9. Vedtekter og husordensregler

Forslag til vedtak:
Nye reviderte husordensregler og vedtekter godkjennes.
Vedtatt. Vedtektene enstemmig godkjent.
Husordensreglene ble vedtatt mot 1 stemme.

10. Enova planer for perioden 2025 -

Styreleder Vidar Grette la frem Høvikvollens sameiestyrets informasjon og planer for Enova tiltak for perioden 2024 og fremover

Styrets innstilling
Styret ber om et mandat til å starte prosessen med innhenting av løsninger, priser og fremdrift. Styret vil innkalle alle beboerne til et ekstraordinært årsmøte, hvor innstillingen fra styrets legges frem og vi stemmer over hvilke tiltak som skal prioriteres. Styret har en stort ønske om at å bruke beboerne som ikke sitter i styret til å hjelp/støtte hvis en slik kompetanse eksisterer i sameiet.

Forslag til vedtak:
Styret ber om et mandat til å starte prosessen med innhenting av løsninger, priser og fremdrift. Styret vil innkalle alle beboerne til et ekstraordinært årsmøte, hvor innstillingen fra styrets legges frem og vi stemmer over hvilke tiltak som skal prioriteres. Styret har en stort ønske om at å bruke beboerne som ikke sitter i styret til å hjelp/støtte hvis en slik kompetanse eksisterer i sameiet.
Vedtatt. Forslaget godkjent mot 1 stemme.

11. Valg av tillitsvalgte

Marie- Laure Legouy har gjennomført sin styremedlems perioden og ønsker ikke gjenvalg.

Per Johan Edwinson har gjennomført 1 år av sine 2 år som styremedlem og ønsker å tre ut av styret etter årsmøtet.

Innstilling
Styret innstiller Bjørn Andvig som styremedlem for 1 år

Styret innstiller Kirsten Omang som styremedlem for 1 år

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Andvig
Kirsten Omang

Følgende stilte til valg:
Bjørn Andvig
Kirsten Omang

Transaction 09222115557519220649 Signed UK, BA, AKD

Utskriftsdato: 25.04.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	714	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	44
Adresse	Fjordveien 65A, 1363 HØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	249 379,68 kr
Feiing	27 594,00 kr
Renovasjon	546 661,92 kr
Vann	201 906,32 kr
Sum	**1 025 541,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2024	-1094 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-28 785,89 kr	-221 024,91 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-1094 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-35 554,97 kr	-273 000,00 kr
Forbruk vann 2024	2014 m3	26,31 kr	1/1	0 %	52 993,38 kr	245 837,69 kr
Forbruk avløp 2024	2014 m3	32,50 kr	1/1	0 %	65 455,00 kr	303 647,50 kr
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	126 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	678 407,64 kr	169 601,85 kr
Forskudd vann 2025	8655 m3	30,26 kr	1/1	0 %	261 921,93 kr	65 480,55 kr
Forskudd avløp 2025	8655 m3	35,26 kr	1/1	0 %	305 196,92 kr	76 299,26 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	71 stk	129,00 kr	1/1	0 %	9 159,00 kr	2 311,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	127 stk	263,00 kr	1/1	0 %	33 401,00 kr	8 306,42 kr
				Sum	**1 342 194,01 kr**	**377 459,61 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

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

Kommunedelplan

Eiendom: 11/714/0/44
Adresse: Fjordveien 65A
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/714/0/44
Adresse: Fjordveien 65A
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

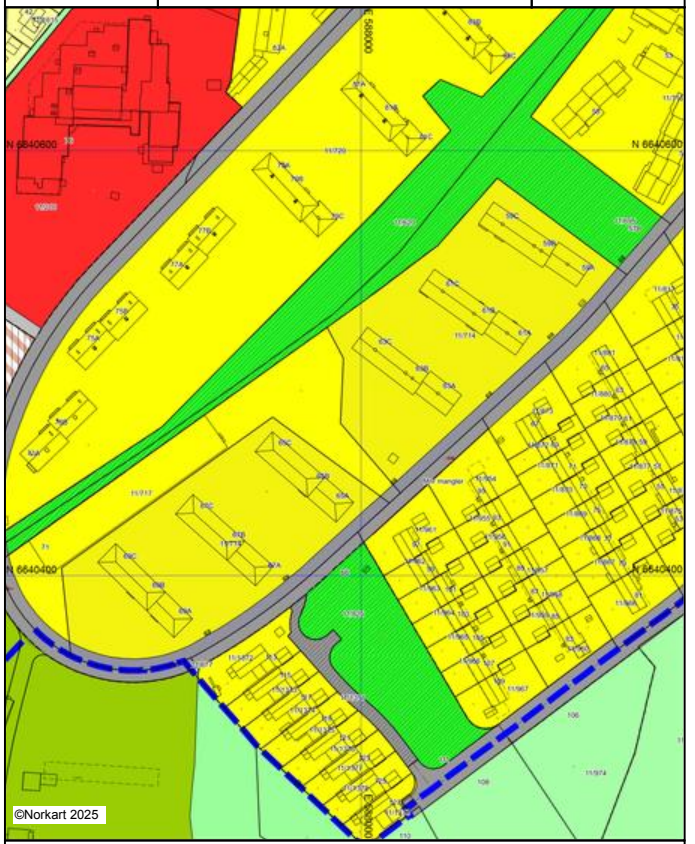
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/714/0/44
Adresse: Fjordveien 65A
Dato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

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

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

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

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

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

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

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

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Friområde

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense

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

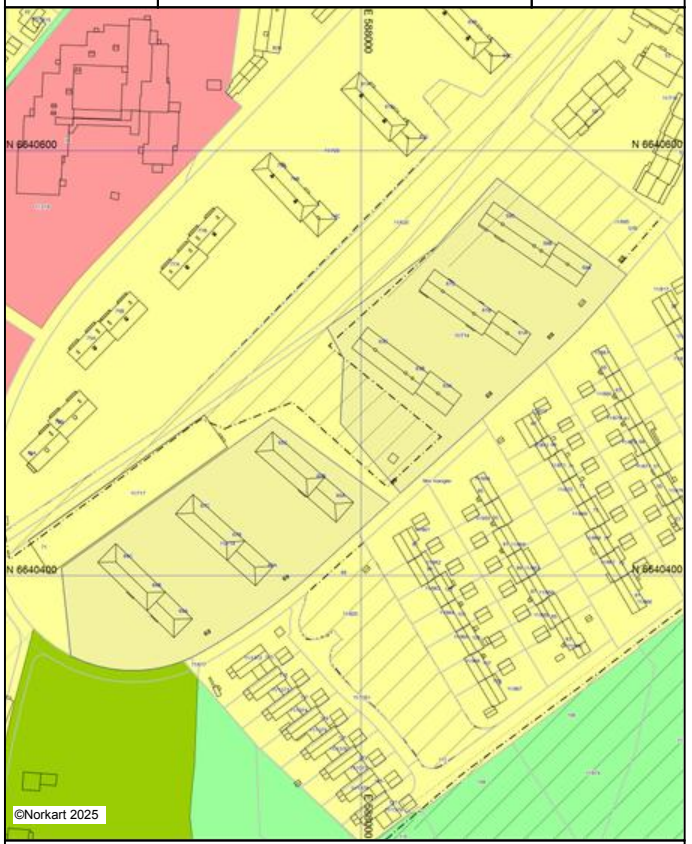
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/714/0/44
Adresse: Fjordveien 65A
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Forbudsgrense sjø

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

Utskriftsdato: 25.04.2025

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.**	714	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	44
Adresse	Fjordveien 65A, 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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 104 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 537 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Idrettsanlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1958009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958009)
Navn	HØVIK GÅRD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8725/1958009.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 304 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 1 807 m^2 **Formål** Kjørevei

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

Megleropplysninger

Gnr:	**11**	Bnr:	**714**	Fnr:		Snr:	**44**
Adresse:	**Fjordveien 65A, 1363 HØVIK**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
61/1100	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 11/714/0/44
Adresse: Fjordveien 65A
Dato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000

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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 25.04.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	714	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	44
Adresse:	Fjordveien 65A, 1363 HØVIK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Høvikvollen Eierseksjonssameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 11/714		
Utskriftsdato	25.04.2025	**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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 25.04.2025

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.**	714	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	44
Adresse	Fjordveien 65A, 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.

Utskriftsdato: 25.04.2025

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.**	714	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	44
Adresse	Fjordveien 65A, 1363 HØVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
27030506	26637	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1479
28057785	21263	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1371
28168845	20362	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1221
28168844	19695	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1305
28168842	24255	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2014
28168843	28501	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1953

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

Kommunedelplan

Eiendom: 11/714/0/44
Adresse: Fjordveien 65A
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

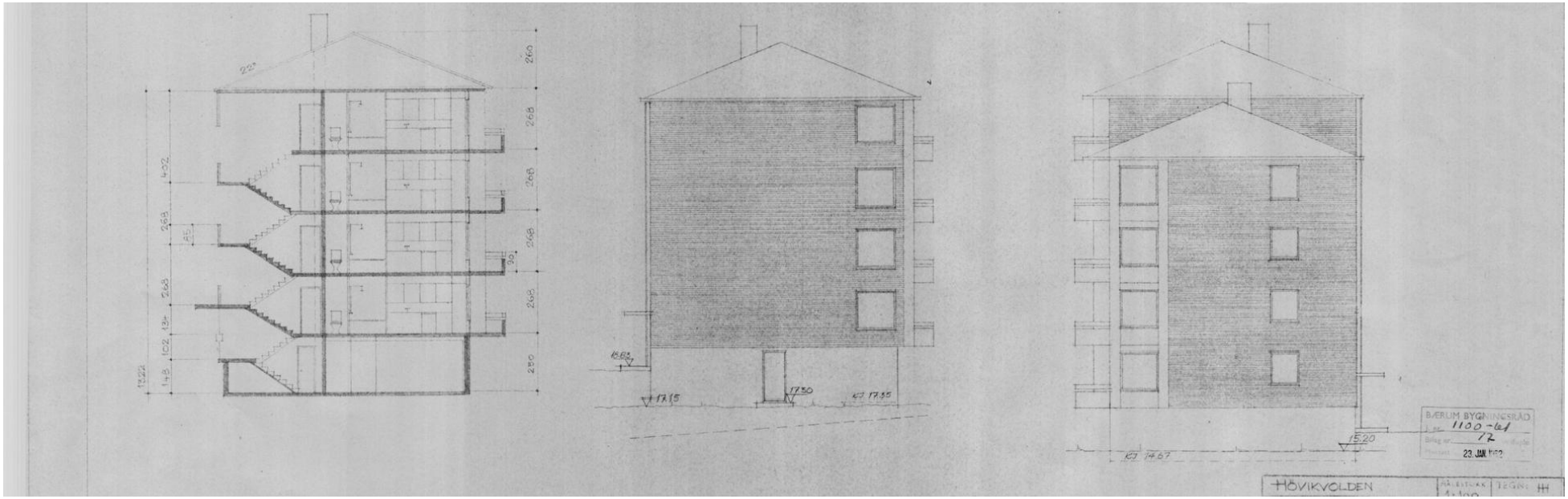
Eiendom: 11/714/0/44
Adresse: Fjordveien 65A
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000

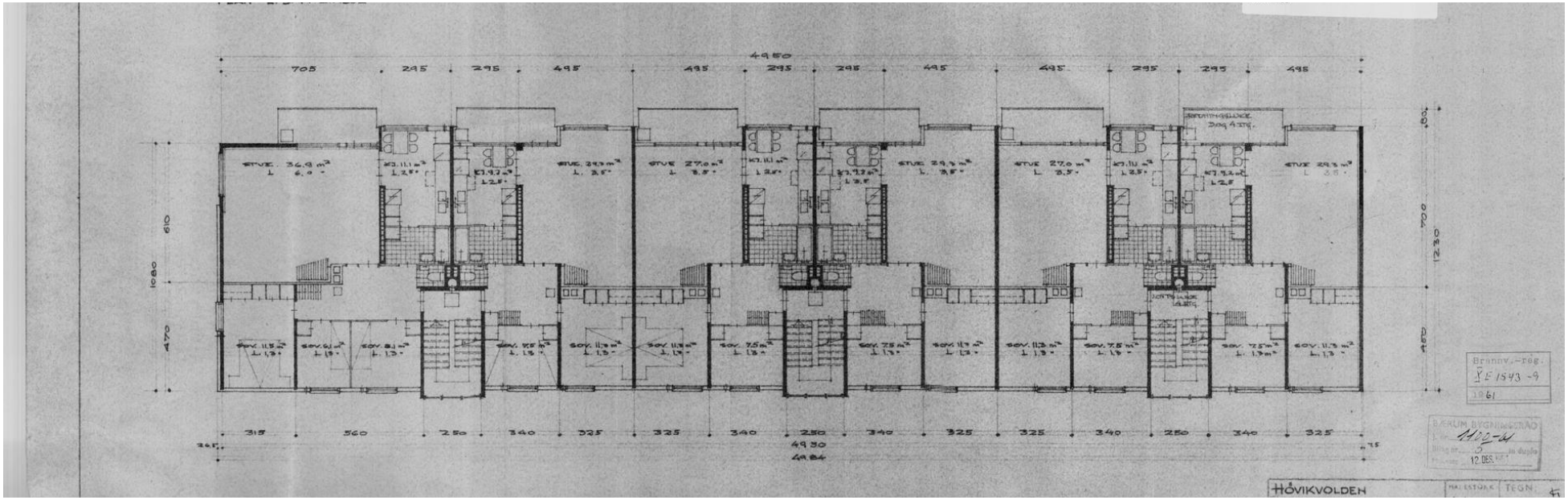
N

UTM-32



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


HÖVIKVOLDEN
BÆRUM BYGNINGSRÅD
1100-61
23. JAN 1962


4950
HÖVIKVOLDEN
Brannv.-tog.
YE 1543 -9
1961
BÆRUM BYGNINGSRÅD
1102-61
12. DES. 1961

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Fjordlun . 65A-B-C

18.1.1966.

Gnr. 11, bnr. 619 (tomt nr. b16) 1100-61.

Nybygg.

Selvbygger. 14. september 1964.

A/S Høvikvolden.

Arkt. Torp & Torp.

Ingeniør Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 37, Oslo.

Viktor Øyen
e.f.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 613704995
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Org.nr./Fødselsdato/Org.nr.	Navn	Adresse
935478715	BÆRUM KOMMUNE	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Bruksenhetsnr.	Kontaktperson	Telefon	Dokkfellesskap/Postkasse
929847903	SAMEIET FJORDVEIEN 59	Postboks 6666 St. Olavs pl., 0129 OSLO				

Seksjoner som skal omnummereres

Seksjonert kommunenummer - fra						Seksjonert kommunenummer - til					
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlet bruk	Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlet bruk
3024	11	710	0	1	5 / 100	3024	11	714	0	85	11010 / 1200600
3024	11	710	0	2	5 / 100	3024	11	714	0	86	11010 / 1200600
3024	11	710	0	3	5 / 100	3024	11	714	0	87	11010 / 1200600
3024	11	710	0	4	5 / 100	3024	11	714	0	88	11010 / 1200600
3024	11	710	0	5	4 / 100	3024	11	714	0	89	8808 / 1200600
3024	11	710	0	6	4 / 100	3024	11	714	0	90	8808 / 1200600
3024	11	710	0	7	4 / 100	3024	11	714	0	91	8808 / 1200600
3024	11	710	0	8	4 / 100	3024	11	714	0	92	8808 / 1200600
3024	11	710	0	9	4 / 100	3024	11	714	0	93	8808 / 1200600
3024	11	710	0	10	4 / 100	3024	11	714	0	94	8808 / 1200600

Doknr: 103591 Tinglyst: 30.01.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

Melding til tinglysing

Seksjonert kommunenummer - fra						Seksjonert kommunenummer - til					
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlet bruk	Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlet bruk
3024	11	711	0	5	4 / 100	3024	11	714	0	65	8808 / 1200600
3024	11	711	0	6	4 / 100	3024	11	714	0	66	8808 / 1200600
3024	11	711	0	7	4 / 100	3024	11	714	0	67	8808 / 1200600
3024	11	711	0	8	4 / 100	3024	11	714	0	68	8808 / 1200600
3024	11	711	0	9	4 / 100	3024	11	714	0	69	8808 / 1200600
3024	11	711	0	10	4 / 100	3024	11	714	0	70	8808 / 1200600
3024	11	711	0	11	4 / 100	3024	11	714	0	71	8808 / 1200600
3024	11	711	0	12	4 / 100	3024	11	714	0	72	8808 / 1200600
3024	11	711	0	13	4 / 100	3024	11	714	0	73	8808 / 1200600
3024	11	711	0	14	4 / 100	3024	11	714	0	74	8808 / 1200600
3024	11	711	0	15	4 / 100	3024	11	714	0	75	8808 / 1200600
3024	11	711	0	16	4 / 100	3024	11	714	0	76	8808 / 1200600
3024	11	711	0	17	4 / 100	3024	11	714	0	77	8808 / 1200600
3024	11	711	0	18	4 / 100	3024	11	714	0	78	8808 / 1200600
3024	11	711	0	19	4 / 100	3024	11	714	0	79	8808 / 1200600
3024	11	711	0	20	4 / 100	3024	11	714	0	80	8808 / 1200600
3024	11	711	0	21	4 / 100	3024	11	714	0	81	8808 / 1200600
3024	11	711	0	22	4 / 100	3024	11	714	0	82	8808 / 1200600

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

Melding til tinglysing

Seksjon skal nummereres fra:						Seksjon skal nummereres til:					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlenr/Andelsnr	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlenr/Andelsnr
3024	11	712	0	17	4 / 100	3024	11	714	0	53	8808 / 1200600
3024	11	712	0	18	4 / 100	3024	11	714	0	54	8808 / 1200600
3024	11	712	0	19	4 / 100	3024	11	714	0	55	8808 / 1200600
3024	11	712	0	20	4 / 100	3024	11	714	0	56	8808 / 1200600
3024	11	712	0	21	4 / 100	3024	11	714	0	57	8808 / 1200600
3024	11	712	0	22	4 / 100	3024	11	714	0	58	8808 / 1200600
3024	11	712	0	23	4 / 100	3024	11	714	0	59	8808 / 1200600
3024	11	712	0	24	4 / 100	3024	11	714	0	60	8808 / 1200600
3024	11	713	0	1	1 / 18	3024	11	714	0	19	10000 / 1200600
3024	11	713	0	2	1 / 18	3024	11	714	0	20	10000 / 1200600
3024	11	713	0	3	1 / 18	3024	11	714	0	21	10000 / 1200600
3024	11	713	0	4	1 / 18	3024	11	714	0	22	10000 / 1200600
3024	11	713	0	5	1 / 18	3024	11	714	0	23	10000 / 1200600
3024	11	713	0	6	1 / 18	3024	11	714	0	24	10000 / 1200600
3024	11	713	0	7	1 / 18	3024	11	714	0	25	10000 / 1200600
3024	11	713	0	8	1 / 18	3024	11	714	0	26	10000 / 1200600
3024	11	713	0	9	1 / 18	3024	11	714	0	27	10000 / 1200600
3024	11	713	0	10	1 / 18	3024	11	714	0	28	10000 / 1200600

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

Melding til tinglysing

Seksjon skal nummereres fra:						Seksjon skal nummereres til:					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlenr/Andelsnr	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlenr/Andelsnr
3024	11	715	0	11	1 / 18	3024	11	714	0	119	10000 / 1200600
3024	11	715	0	12	1 / 18	3024	11	714	0	120	10000 / 1200600
3024	11	715	0	13	1 / 18	3024	11	714	0	121	10000 / 1200600
3024	11	715	0	14	1 / 18	3024	11	714	0	122	10000 / 1200600
3024	11	715	0	15	1 / 18	3024	11	714	0	123	10000 / 1200600
3024	11	715	0	16	1 / 18	3024	11	714	0	124	10000 / 1200600
3024	11	715	0	17	1 / 18	3024	11	714	0	125	10000 / 1200600
3024	11	715	0	18	1 / 18	3024	11	714	0	126	10000 / 1200600

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
3024	11	710	Grunneiendom
3024	11	711	Grunneiendom
3024	11	712	Grunneiendom
3024	11	713	Grunneiendom
3024	11	715	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Historisk
3024	11	714	Grunneiendom	Ja

Seksjoner på bestående matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlenr/Andelsnr	Bruksenhetstype	Etasje	Lopenr	Adresseoppgave	Skal slettes	Bruksenhetsnr
3024	11	714	0	1	10000 / 1200600	Boligseksjon				Nei	
3024	11	714	0	2	10000 / 1200600	Boligseksjon				Nei	
3024	11	714	0	3	10000 / 1200600	Boligseksjon				Nei	

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bærum kommune	Geodata, Postboks 700, 1304 Sandvika	

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.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Brækhus Advokatfirma DA v/adv. Ingerid Eidesvik Lie	980 515 877	SE VEDLEGG ITC PUNKT 11 OG 12.	97594392
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 1369 Vika	0114	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3024	Bærum	11	710 - 715	

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se vedlegg.	

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

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

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	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)
1	B	10 000	B
2	B	10 000	B
3	B	10 000	B
4	B	10 000	B
5	B	10 000	B
6	B	10 000	B
7	B	10 000	B
8	B	10 000	B
9	B	10 000	B
10	B	10 000	B
		Nevner = 1 200 600	

Dato	Innsenderens underskrift
29.09.2022	Ingerid Eidesvik Lie

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
			Se vedlegg.
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
29.09.2022	Ingerid Eidesvik Lie

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

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

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.	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)
11	B	10 000	B
12	B	10 000	B
13	B	10 000	B
14	B	10 000	B
15	B	10 000	B
16	B	10 000	B
17	B	10 000	B
18	B	10 000	B
19	B	10 000	B
20	B	10 000	B
21	B	10 000	B
22	B	10 000	B
23	B	10 000	B
24	B	10 000	B
25	B	10 000	B
26	B	10 000	B
27	B	10 000	B
28	B	10 000	B
29	B	10 000	B
30	B	10 000	B
31	B	10 000	B
32	B	10 000	B
33	B	10 000	B
34	B	10 000	B
35	B	10 000	B
36	B	10 000	B
37	B	11 010	B
38	B	11 010	B
39	B	11 010	B
40	B	11 010	B
41	B	8 808	B
42	B	8 808	B
43	B	8 808	B
44	B	8 808	B
		Nevner = 1 200 600	

Dato	Innsenderens underskrift
29.09.2022	Ingrid Eide Sikkilid

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

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

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.	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)
79	B	8 808	B
80	B	8 808	B
81	B	8 808	B
82	B	8 808	B
83	B	8 808	B
84	B	8 808	B
85	B	11 010	B
86	B	11 010	B
87	B	11 010	B
88	B	11 010	B
89	B	8 808	B
90	B	8 808	B
91	B	8 808	B
92	B	8 808	B
93	B	8 808	B
94	B	8 808	B
95	B	8 808	B
96	B	8 808	B
97	B	8 808	B
98	B	8 808	B
99	B	8 808	B
100	B	8 808	B
101	B	8 808	B
102	B	8 808	B
103	B	8 808	B
104	B	8 808	B
105	B	8 808	B
106	B	8 808	B
107	B	8 808	B
108	B	8 808	B
109	B	10 000	B
110	B	10 000	B
111	B	10 000	B
112	B	10 000	B
		Nevner = 1 200 600	

Dato	Innsenderens underskrift
29.09.2022	Ingrid Eide Sikkilid

VEDLEGG TIL SØKNAD OM RESEKSJONERING, PUNKT 5

Gnr.	Tidligere bnr.	Tidligere snr.	NYTT SNR.	Tinglyst eierbrøk	Ny nevner	Ny teller
11	714	1	1	1/18	10 000	1 200 600
11	714	2	2	1/18	10 000	1 200 600
11	714	3	3	1/18	10 000	1 200 600
11	714	4	4	1/18	10 000	1 200 600
11	714	5	5	1/18	10 000	1 200 600
11	714	6	6	1/18	10 000	1 200 600
11	714	7	7	1/18	10 000	1 200 600
11	714	8	8	1/18	10 000	1 200 600
11	714	9	9	1/18	10 000	1 200 600
11	714	10	10	1/18	10 000	1 200 600
11	714	11	11	1/18	10 000	1 200 600
11	714	12	12	1/18	10 000	1 200 600
11	714	13	13	1/18	10 000	1 200 600
11	714	14	14	1/18	10 000	1 200 600
11	714	15	15	1/18	10 000	1 200 600
11	714	16	16	1/18	10 000	1 200 600
11	714	17	17	1/18	10 000	1 200 600
11	714	18	18	1/18	10 000	1 200 600
11	713	1	19	1/18	10 000	1 200 600
11	713	2	20	1/18	10 000	1 200 600
11	713	3	21	1/18	10 000	1 200 600
11	713	4	22	1/18	10 000	1 200 600
11	713	5	23	1/18	10 000	1 200 600
11	713	6	24	1/18	10 000	1 200 600
11	713	7	25	1/18	10 000	1 200 600
11	713	8	26	1/18	10 000	1 200 600
11	713	9	27	1/18	10 000	1 200 600
11	713	10	28	1/18	10 000	1 200 600
11	713	11	29	1/18	10 000	1 200 600
11	713	12	30	1/18	10 000	1 200 600
11	713	13	31	1/18	10 000	1 200 600
11	713	14	32	1/18	10 000	1 200 600
11	713	15	33	1/18	10 000	1 200 600
11	713	16	34	1/18	10 000	1 200 600
11	713	17	35	1/18	10 000	1 200 600
11	713	18	36	1/18	10 000	1 200 600
11	712	1	37	5/100	11 010	1 200 600
11	712	2	38	5/100	11 010	1 200 600
11	712	3	39	5/100	11 010	1 200 600
11	712	4	40	5/100	11 010	1 200 600
11	712	5	41	4/100	8 808	1 200 600
11	712	6	42	4/100	8 808	1 200 600
11	712	7	43	4/100	8 808	1 200 600
11	712	8	44	4/100	8 808	1 200 600
11	712	9	45	4/100	8 808	1 200 600
11	712	10	46	4/100	8 808	1 200 600
11	712	11	47	4/100	8 808	1 200 600
11	712	12	48	4/100	8 808	1 200 600

Gnr.	Tidligere bnr.	Tidligere snr.	NYTT SNR.	Tinglyst eierbrøk	Ny nevner	Ny teller
11	710	14	98	4/100	8 808	1 200 600
11	710	15	99	4/100	8 808	1 200 600
11	710	16	100	4/100	8 808	1 200 600
11	710	17	101	4/100	8 808	1 200 600
11	710	18	102	4/100	8 808	1 200 600
11	710	19	103	4/100	8 808	1 200 600
11	710	20	104	4/100	8 808	1 200 600
11	710	21	105	4/100	8 808	1 200 600
11	710	22	106	4/100	8 808	1 200 600
11	710	23	107	4/100	8 808	1 200 600
11	710	24	108	4/100	8 808	1 200 600
11	715	1	109	1/18	10 000	1 200 600
11	715	2	110	1/18	10 000	1 200 600
11	715	3	111	1/18	10 000	1 200 600
11	715	4	112	1/18	10 000	1 200 600
11	715	5	113	1/18	10 000	1 200 600
11	715	6	114	1/18	10 000	1 200 600
11	715	7	115	1/18	10 000	1 200 600
11	715	8	116	1/18	10 000	1 200 600
11	715	9	117	1/18	10 000	1 200 600
11	715	10	118	1/18	10 000	1 200 600
11	715	11	119	1/18	10 000	1 200 600
11	715	12	120	1/18	10 000	1 200 600
11	715	13	121	1/18	10 000	1 200 600
11	715	14	122	1/18	10 000	1 200 600
11	715	15	123	1/18	10 000	1 200 600
11	715	16	124	1/18	10 000	1 200 600
11	715	17	125	1/18	10 000	1 200 600
11	715	18	126	1/18	10 000	1 200 600
			Summering		**1 200 600**	

Vedlegg til søknad om reseksjonering

11. Underskrifter

Sameiet Fjordveien 61 v/ styret
ORG NR. 929 848 959

Sted og dato: Høvik 27/6 22

Jan Østby, styreleder

Sted og dato: 27.06.22

Eva Carolina Høvik, styremedlem

Sted og dato: Høvik 27/6-22

Ivar Godheim, styremedlem

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: Høvik 27/6-22	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver: Jan Østby
Sted og dato: Høvik 27/6-22	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver: Eva Carolina Høvik
Sted og dato: Høvik, 27/6-22	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver: Ivar Godheim

Vedlegg til søknad om reseksjonering

11. Underskrifter

Sameiet Fjordveien 65 v/ styret
ORG NR. 929 848 903

Sted og dato: 29.06.2022

Bjørn Andvig, styreleder

Sted og dato: HØVIK, 27.06.2022

Arild Steiro, styremedlem

Sted og dato: Høvik 29.6.2022

Vidar Grette, styremedlem

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: Høvik, 29.06.22	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver: Bjørn Andvig
Sted og dato: HØVIK, 27.06.2022	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver: Arild Steiro
Sted og dato: Høvik 29.06.2022	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver: Vidar Grette

Vedlegg til søknad om reseksjonering

11. Underskrifter

Sameiet Fjordveien 69 v/ styret
ORG.NR. 929 898 438

Sted og dato: Hvik 27/6-22
Helga Hellebakken
Helga Hellebakken, styreleder

Sted og dato: Hvik 28/6-22
Annette Brodersen
Annette Brodersen, styremedlem

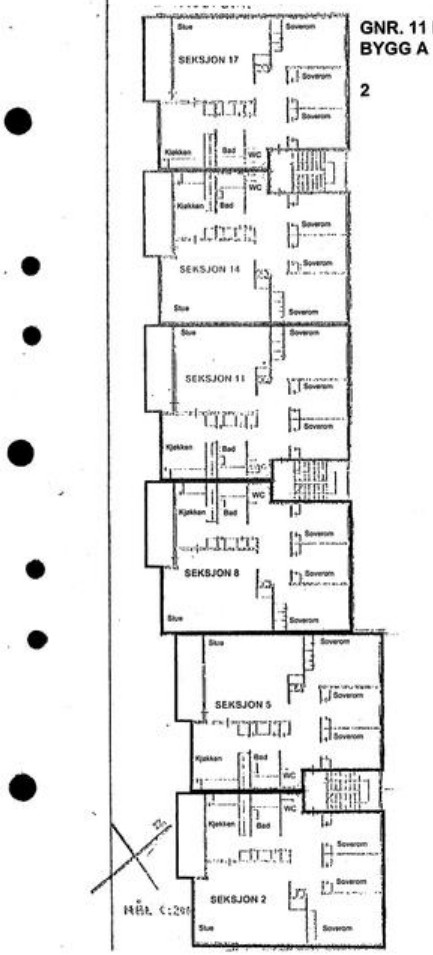
Sted og dato: 27/6-2022
Kristin Johansen
Kristin Johansen, styremedlem

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 Hvik 27/6-22	Underskrift Helga Hellebakken	Gjenta navn med blokkbokstaver Helga Hellebakken
Sted og dato Hvik 28/6-22	Underskrift Annette Brodersen	Gjenta navn med blokkbokstaver Annette Brodersen
Sted og dato 27/6-2022	Underskrift Kristin Johansen	Gjenta navn med blokkbokstaver Kristin Johansen

VEDLEGG C
Side 2 av 21

GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG A

2



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

VEDLEGG C
Side 4 av 21

GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG B

1. ETASJE

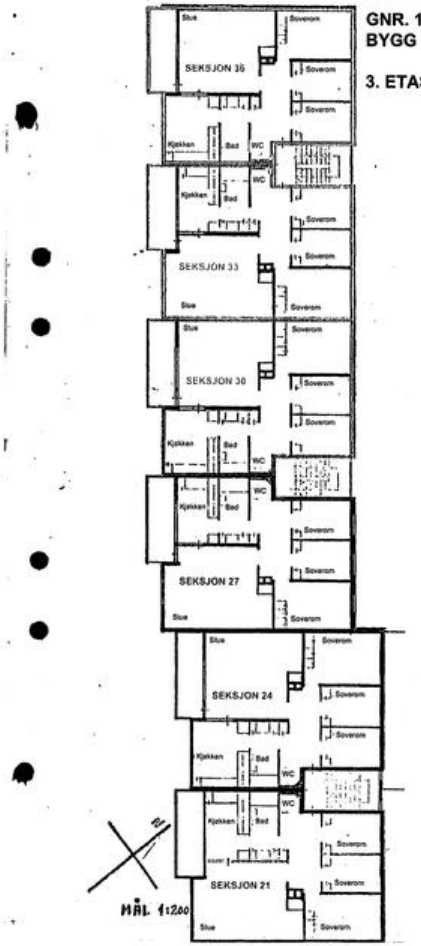


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

VEDLEGG C
Side 6 av 21

GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG B

3. ETASJE

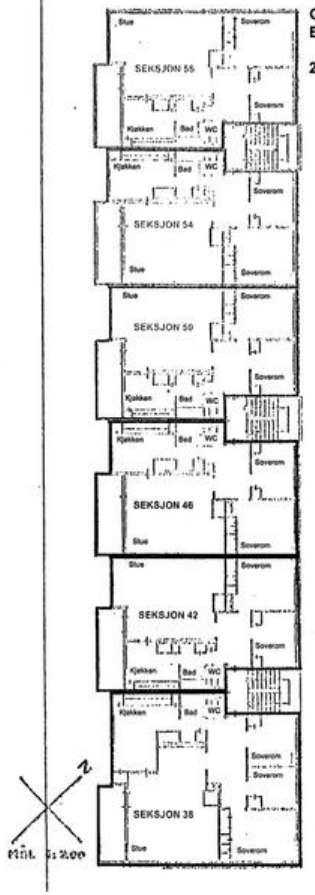


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

VEDLEGG C
Side 8 av 21

GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG C

2. ETASJE



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

VEDLEGG C
Side 10 av 21

GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG C

4. ETASJE

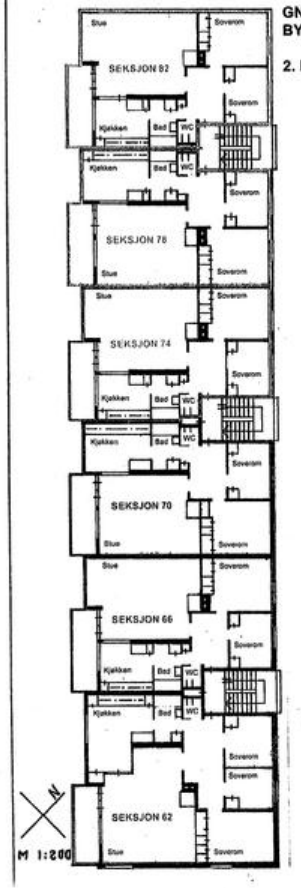


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

VEDLEGG C
Side 12 av 21

GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG D

2. ETASJE



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

VEDLEGG C
Side 14 av 21

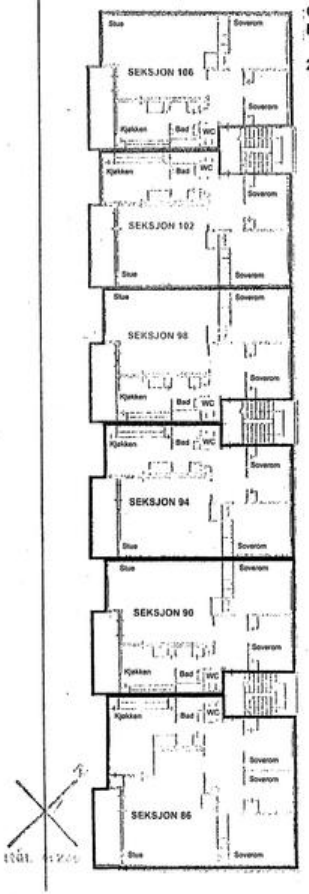
GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG D

4. ETASJE



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

VEDLEGG C
Side 16 av 21

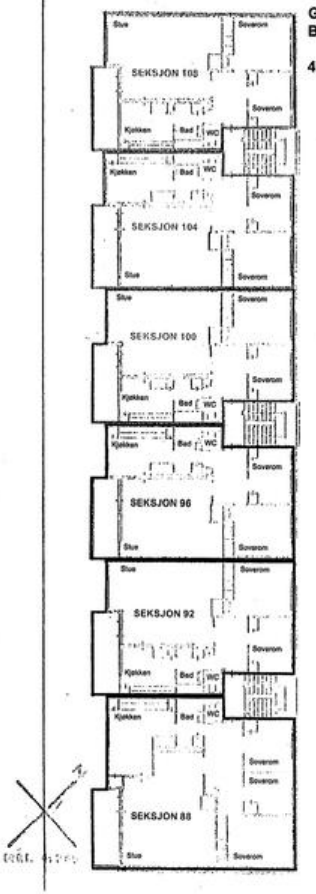


GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG E

2. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

VEDLEGG C
Side 18 av 21



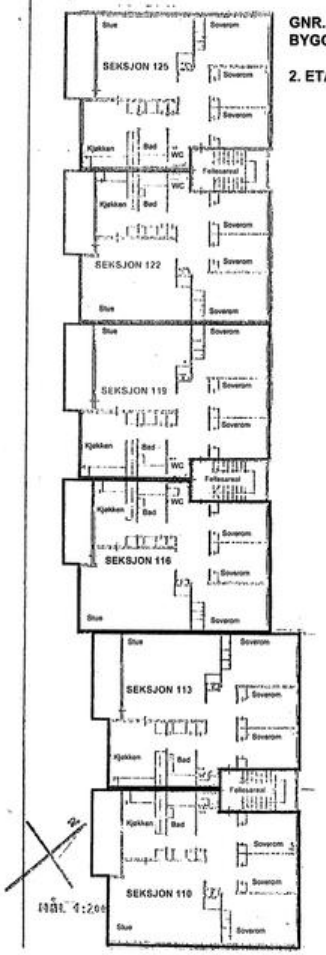
GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG E

4. ETASJE

VEDLEGG C
Side 20 av 21

GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG F

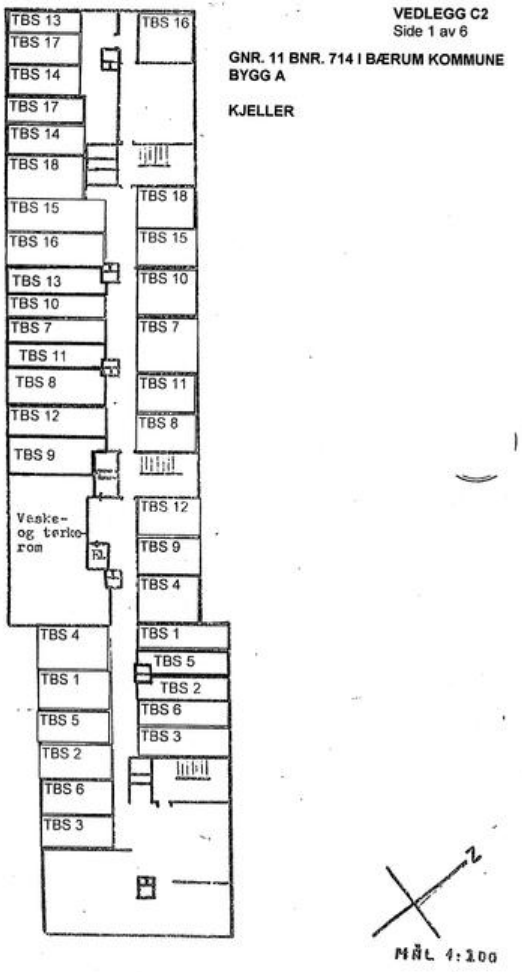
2. ETASJE



VEDLEGG C2
Side 1 av 6

GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG A

KJELLER

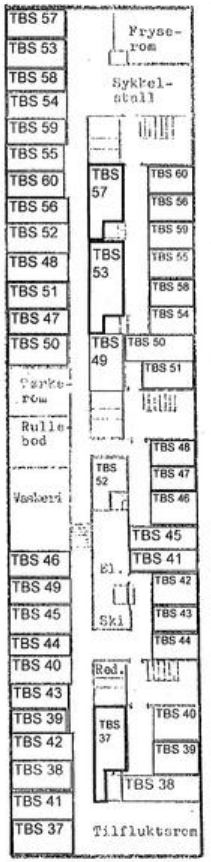


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

VEDLEGG C2
Side 3 av 6

GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG C

KJELLER

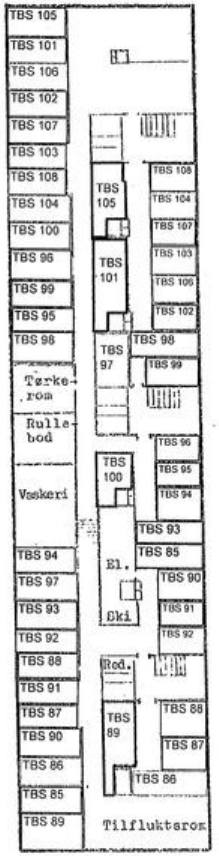


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/103591/200
Uthentet 2023-06-05 10:18

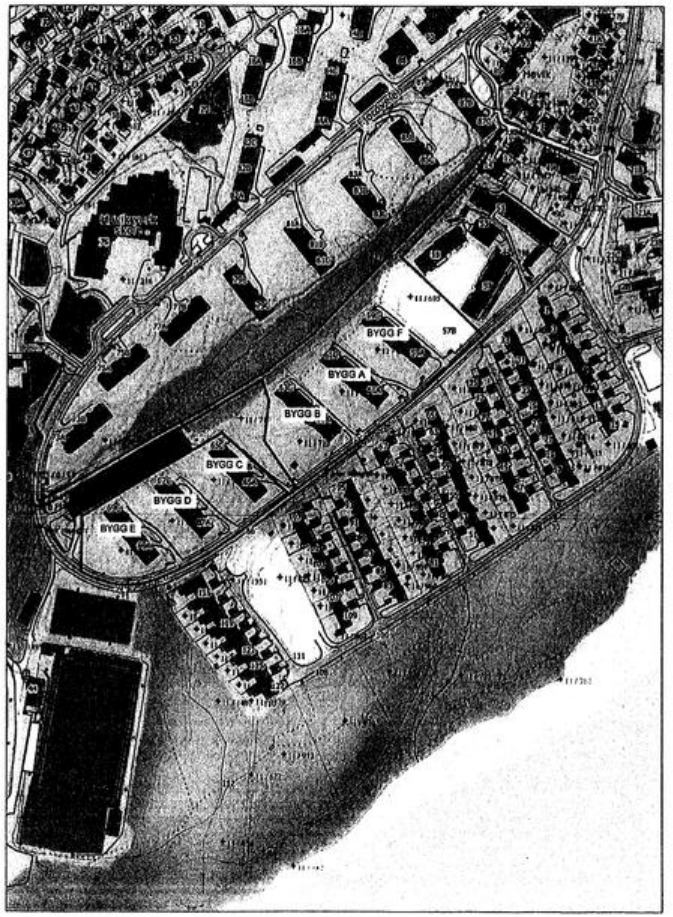
VEDLEGG C2
Side 5 av 6

GNR. 11 BNR. 714 I BÆRUM KOMMUNE
BYGG E

KJELLER



VEDLEGG B



Senterposisjon: 252419.79, 6647696.61
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 26.01.2022

0 20 40 60 80m

Kartverket

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3375/100
Uthentet 2023-06-08 10:37
Side 1 av 4

BEGJÆRING
til
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
03375 05.3.74

Eiendommen FJORDVEIEN 59 på festet grunn gnr. 11 bnr. 715 i Bærum begjæres oppdelt i 18 sameieseksjoner som vist i fordelingslisten nedenfor. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over leiligheten og de rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Nummereringen av leiligheter og boder viser til de vedlagte etasjeplaner.

Seksjon nr.	leiligh. nr.	etasje nr.	brutto areal m^2	kj.boder nr.	sameie brøk
1	101	1	100	101	1/18
2	201	2	100	201	1/18
3	301	3	100	301	1/18
4	102	1	100	102	1/18
5	202	2	100	202	1/18
6	302	3	100	302	1/18
7	103	1	100	103	1/18
8	203	2	100	203	1/18
9	303	3	100	303	1/18
10	104	1	100	104	1/18
11	204	2	100	204	1/18
12	304	3	100	304	1/18
13	105	1	100	105	1/18
14	205	2	100	205	1/18
15	305	3	100	305	1/18
16	106	1	100	106	1/18
17	206	2	100	206	1/18
18	306	3	100	306	1/18

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon for fellesutgifter inntil kr. 5.000,-. Panteretten har prioritet etter kr.150.000,- og er uten opptrinnsrett.

Til utleie eller overdragelse kreves sameiestyrets forutgående samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne har ikke innløsnings- eller oppløsningsrett etter paragraf 11 og 15 i sameieloven. Hvis en av sameierne på vesentlig måte bryter de regler som gjelder for sameiet, kan styret kreve at han flytter. - Etter vedtak i sameiemøte kan styret reise sak om utløsning etter sameielovens paragraf 13.

H ø v i k, den 2. januar 1 9 7 4

I styret for HØVIKVOLLEN A/S :

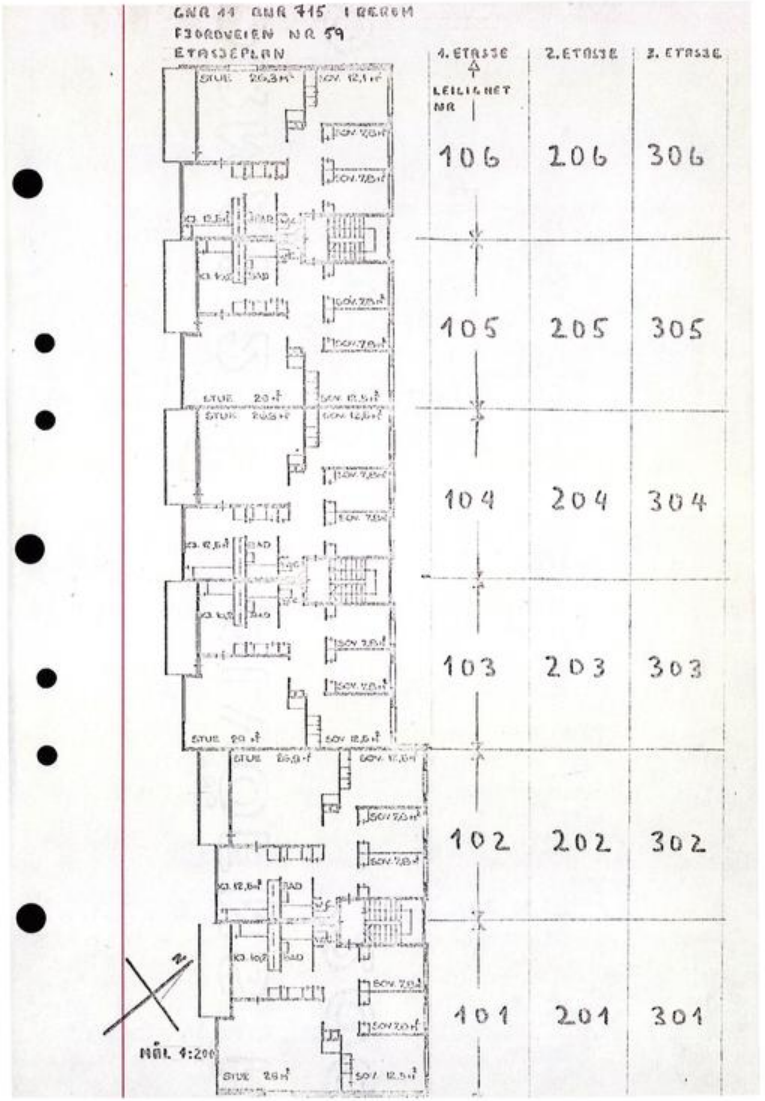
Einar Bache sign.	Odd Lunde sign.	Caspar Falkenberg sign.
Kjell Pettersen sign.	Kersti Rohdin sign.	Ingrid Greger Ramberg sign.

Det bekreftes at begjæringen er undertegnet av styret for HØVIKVOLLEN A/S og at alle er over 20 år.

O s l o, den 2. januar 1974 TORMOD LANGE ADVOKAT
F. 24.10.07. Rosenkrantzgt. 22, OSLO-1.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3375/100
Uthentet 2023-06-08 10:37
Side 3 av 4

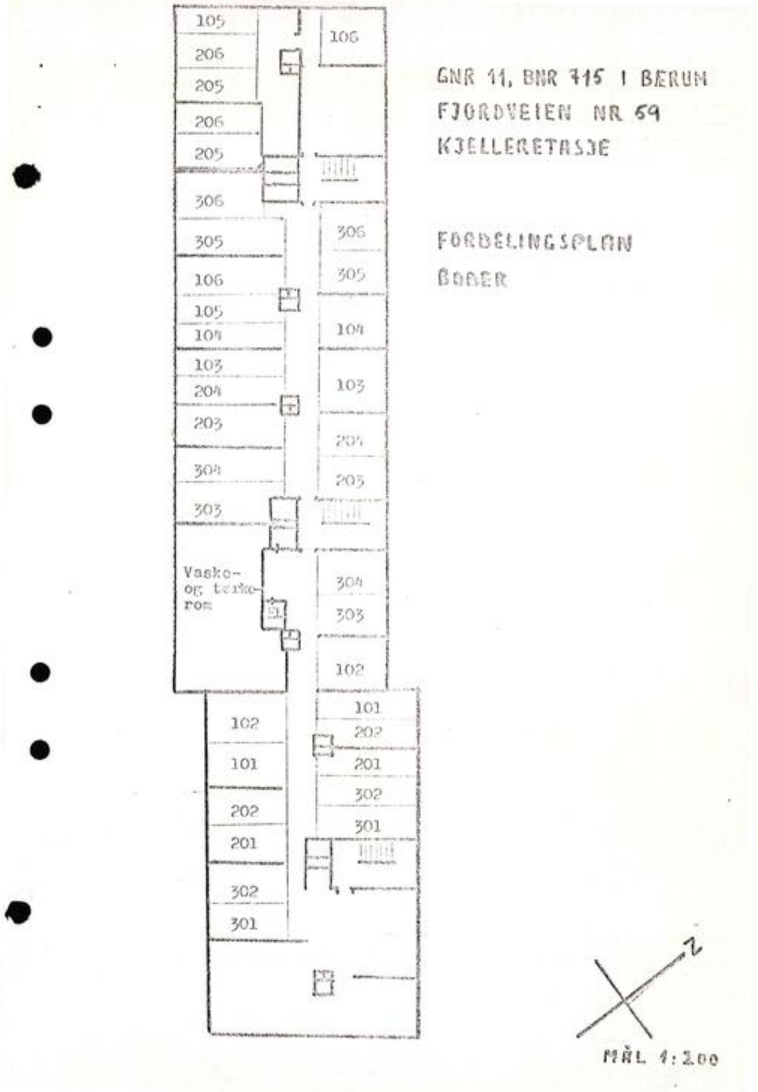
GNR 11 BNR 715 I BERUM
FJORDVEIEN NR 59
ETASJEPLAN



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3375/100
Uthentet 2023-06-08 10:37
Side 4 av 4

GNR 11, BNR 715 I BERUM
FJORDVEIEN NR 59
KJELLERETASJE

FORDELINGSPLAN
BODER



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3374/100
Uthentet 2025-04-28 11:14

BEGJÆRING
til
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVERKONTORETS 03374 06.3.74

Eiendommen FJORDVEIEN 61 på festet grunn gnr. 11 bnr. 714 i Bærum begjæres oppdelt i 18 sameiesseksjoner som vist i fordelingslisten nedenfor. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over leiligheten og de rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Nummereringen av leiligheter og boder viser til de vedlagte etasjeplaner.

Seksjon nr.	leiligh. nr.	etasje nr.	brutto areal m²	kj.boder nr.	sameie brøk
1	101	1	100	101	1/18
2	201	2	100	201	1/18
3	301	3	100	301	1/18
4	102	1	100	102	1/18
5	202	2	100	202	1/18
6	302	3	100	302	1/18
7	103	1	100	103	1/18
8	203	2	100	203	1/18
9	303	3	100	303	1/18
10	104	1	100	104	1/18
11	204	2	100	204	1/18
12	304	3	100	304	1/18
13	105	1	100	105	1/18
14	205	2	100	205	1/18
15	305	3	100	305	1/18
16	106	1	100	106	1/18
17	206	2	100	206	1/18
18	306	3	100	306	1/18

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon for fellesutgifter inntil kr. 5.000,-. Panteretten har prioritet etter kr.150.000,- og er uten opptrinnsrett.

Til utleie eller overdragelse kreves sameiestyrets forutgående samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne har ikke innløsnings- eller oppløsningsrett etter paragraf 11 og 15 i sameieloven. Hvis en av sameierne på vesentlig måte bryter de regler som gjelder for sameiet, kan styret kreve at han flytter. - Etter vedtak i sameiemøte kan styret reise sak om utløsning etter sameielovens paragraf 13.

H ø v i k, den 2. januar 1 9 7 4

I styret for HØVIKVOLLEN A/S :

Einar Bache sign. Odd Lunde sign. Caspar Falkenberg sign.

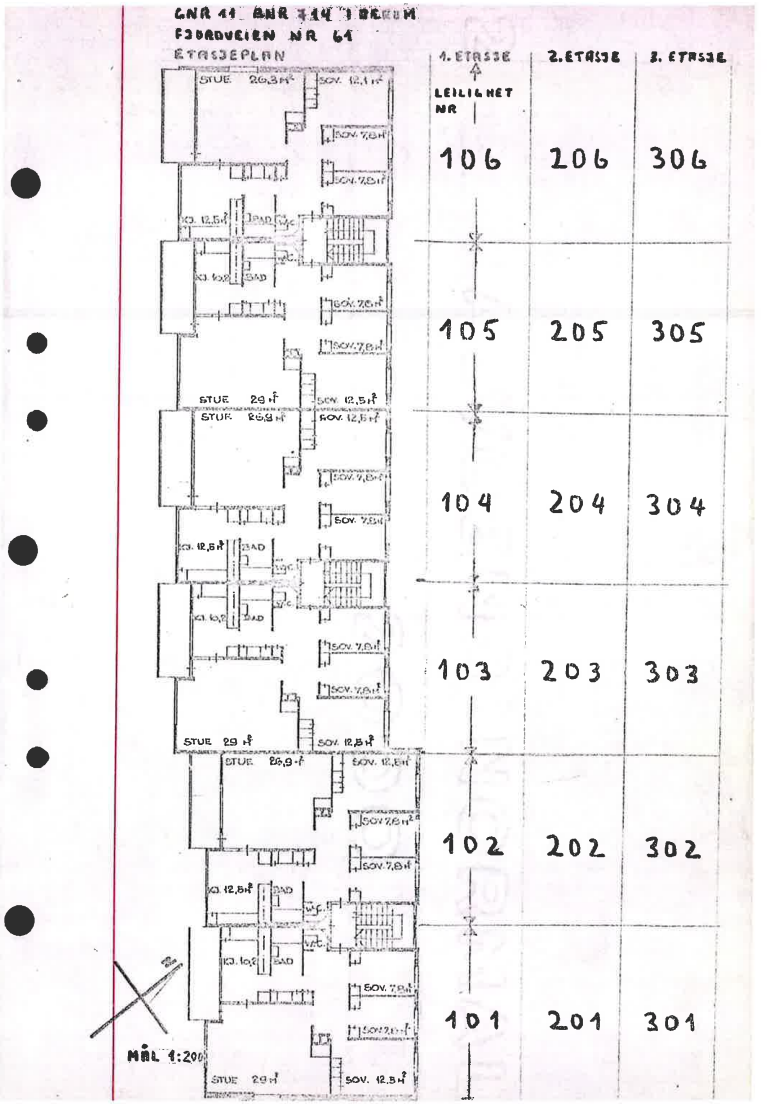
Kjell Pettersen sign. Kersti Rohdin sign. Ingrid Greger Ramberg sign.

Det bekreftes at begjæringen er undertegnet av styret for HØVIKVOLLEN A/S og at alle er over 20 år.

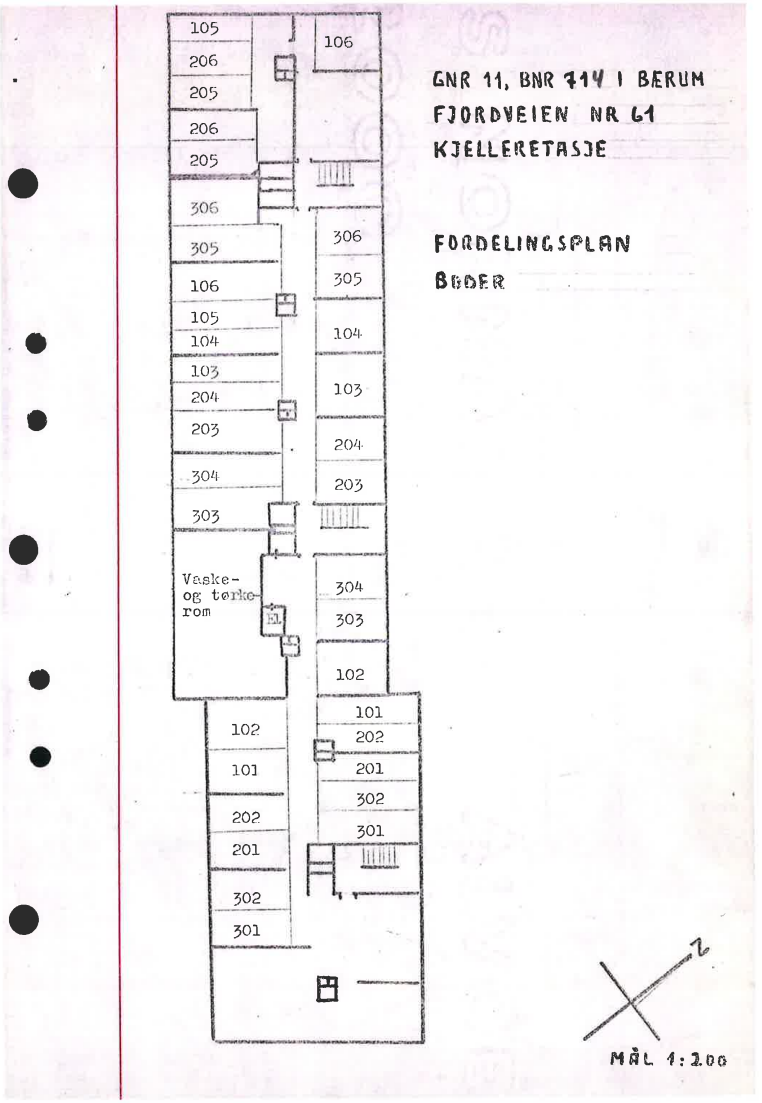
O s l o, den 2. januar 1 9 7 4

F. 24.10.07. TORMOD LANGE ADVOKAT
Rosenkrantzgt. 22, OSLO-1.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3374/100
Uthentet 2025-04-28 11:14



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3374/100
Uthentet 2025-04-28 11:14



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3372/100
Uthentet 2023-06-08 10:40

ASKER OG BÆRUM
TINGLYSINGSMYNDEMBETE
03372 06.3.74

B E G J Æ R I N G
til
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Eiendommen FJORDVEIEN 69 på festet grunn gnr. 11 bnr. 710 i Bærum begjæres oppdelt i 24 sameieseksjoner som vist i fordelingslisten nedenfor. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over leiligheten og de rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Nummereringen av leiligheter og boder viser til de vedlagte etasjeplaner.

Seksjon nr.	leiligh. nr.	etasje nr.	brutto areal m²	kj.boder nr.	sameie-brøk
1	101	1	113,0	101	5/100
2	201	2	113,0	201	5/100
3	301	3	113,0	301	5/100
4	401	4	113,0	401	5/100
5	102	1	87,5	102	4/100
6	202	2	87,5	202	4/100
7	302	3	87,5	302	4/100
8	402	4	87,5	402	4/100
9	103	1	87,5	103	4/100
10	203	2	87,5	203	4/100
11	303	3	87,5	303	4/100
12	403	4	87,5	403	4/100
13	104	1	87,5	104	4/100
14	204	2	87,5	204	4/100
15	304	3	87,5	304	4/100
16	404	4	87,5	404	4/100
17	105	1	87,5	105	4/100
18	205	2	87,5	205	4/100
19	305	3	87,5	305	4/100
20	405	4	87,5	405	4/100
21	106	1	87,5	106	4/100
22	206	2	87,5	206	4/100
23	306	3	87,5	306	4/100
24	406	4	87,5	406	4/100

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon for fellesutgifter inntil kr. 5.000,-. Panteretten har prioritet etter kr. 150.000,- og er uten opptrinnsrett.

Til utleie eller overdragelse kreves sameiestyrets forutgående samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne har ikke innløsnings- eller oppløsningsrett etter paragraf 11 og 15 i sameieloven. Hvis en av sameierne på vesentlig måte bryter de regler som gjelder for sameiet, kan styret kreve at han flytter. - Etter vedtak i sameiemøte kan styret reise sak om utløsning etter sameielovens paragraf 13.

H ø v i k, den 2. januar 1 9 7 4

I styret for HØVIKVOLLEN A/S:

Einar Bache sign. Odd Lunde sign Caspar Falkenberg sign.

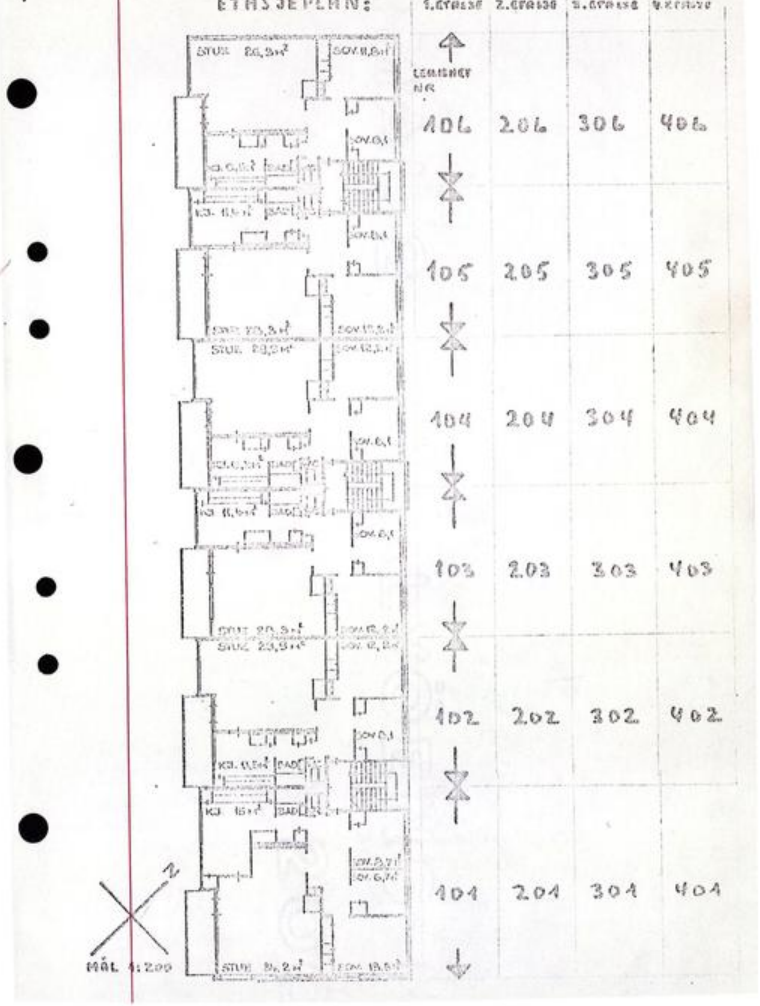
Kjell Rotteroen ~~Kirsti Rohdin~~ Ingrid Greger Ramberg

Det bekreftes at begjæringen er undertegnet av styret i HØVIKVOLLEN A/S og at alle er over 20 år.
Oslo, den 2. januar 1974 F.24.10.07.Rosenkrantzgt. 22, OSLO-1.

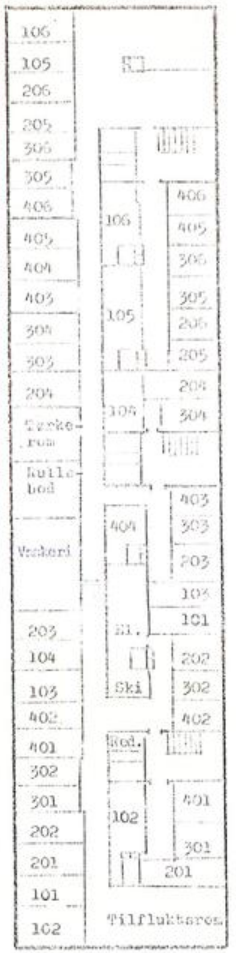
TORMOD LANGE
ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3372/100
Uthentet 2023-06-08 10:40

GNR 11. BNR 710 I BÆRUM
FJORDVEIEN NR. 69
ETASJEPLAN:



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3372/100
Uthentet 2023-06-08 10:40



GNR 11 BNR 740 I BÆRUM
FJORDVEIEN NR 69
KJELLERETASJE

FORDELINGSPLAN
BODER

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1958/300696/100 Uthentet 2023-06-05 10:19 Side 1 av 6

Stempelmerker kr. 13800.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 1/9 -1958
av Østre Bærum kommune

Dbnr. 696
den 1/9 1958

F e s t e k o n t r a k t.

Eierne av Hövik Gård, gnr. 11, bnr. 28 i Bærum ved Viktor Plahte, Erik Plahte og Barthold Butenschön ifölge tinglest fullmakt, er blitt enige med Ingeniör Thor Furuholmen A/S (og/eller på vegne av stiftenues byggeselskaper) om feste av arealer av Hövik Gård, på följende betingelser:

1. Arealene fremgår av reguleringskart utarbeidet av arkitektene Ernst Torp og Esben Poulsson datert 19. juni 1958, som vedlegges kontrakten. På kartet er de deler av vestre del av Hövik Gård som nu reguleres oppdelt i 7 teiger, nummerert fra 1 - 7. Det areal som Furuholmen fester, er teig nr. 2 og teig nr. 3. Teig nr. 2 er ca. 20 da. og teig nr. 3 er ca. 35 da., idet grensen mellom teig nr. 3 og teig nr. 4 skal gå midt på friområdet som er regulert mellom disse to teiger. Den endelige störrelse av de overtatte teiger vil bli konstatert når oppmåling er foretatt.

2. Den årlige festeavgift skal tilsvare 5% p.a. av kr. 25.000.- pr. da. for teig nr. 2 og av kr. 30.000.- pr. da. for teig nr. 3. Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hver 2. januar og 1. juli. Gjf. punkt 6.

Festeavgiften skal reguleres hvert 5. år, basert på markedsverdien for fast eiendom og rentenivået i forhold til nivået pr. 1. juli 1958. I tilfelle uenighet skal spörsmålet om regulering og störrelsen av denne avgjöres bindende for begge parter av en nevnd oppnevnt slik som fastsatt i pkt. 14.

3. Festeren betaler i festetiden all på grunnen hvilende skatt, grunnbyrde eller avgifter. Under dette går ikke formuesskatt som pålegges eierne.

4. Grunneierens krav på forfalt festeavgift skal ha 1. prioritets panterett i festerett og bygninger.

Betales ikke festeavgiften i rett tid, er eierne berettiget til for sitt krav uten söksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppfört til tvangsauksjon. etter påkrav

5. Festeren forplikter seg til å söke tomtene bebygget så

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1958/300696/100 Uthentet 2023-06-05 10:19 Side 3 av 6

- 2 -

snart som mulig. Festeavgift skal imidlertid ikke betales för tomtene er overtatt for igangsettelse av byggearbeide, dog således at avgift for teig nr. 3 skal betales senest fra 1. septem 1959 og for teig nr. 2 senest fra 1. mars 1961.

6. Festeren skal opparbeide veier, vann- og kloakkledninger for de to teiger for kr. 9.000.- pr. da., idet det tilskudd som Bærum kommune måtte gi, da tilfaller festeren. Festeren skal selv betale disse utgifter, men kr.9.000.- skal komme til fradrag i grunnlaget for beregningen av festeavgiften efter pkt 2. Eventuell garantistillelse overfor kommunen for anlegg av vei, vann og kloakk påligger festeren.

7. De arbeider som festeren har med veier og ledninger, vil også måtte gå over arealer som ikke bortfestes efter denne kontrakt. Hvis disse arealer bebygges av Hövik Gård eller av andre, skal disse erstatte festeren hens utgifter forholdsvis i den utstrekning de andre arealer får nytte av veier eller ledninger. Fordelingen av utgiftene skal skje ved Bærum kommune. De beløp som festeren skal ha refundert, skal betales når arealene bebygges, dog senest 5 år efter at festerens egne teiger er bebygget.

8. Eierne forplikter seg til ikke å selge eller bortfeste det på kartet avmerkede strandareal, teig nr. 6, til annen bruk enn som friområde.

9. Festekontrakten gjelder i 99 år fra 30. august 1958. Ved utlöpet av denne tid kan eierne efter sitt valg enten innlöse bebyggelsen på de bortfestede teiger efter markedsverdi, som blir å fastsette ved lovlig skjönn, eller fornye festet for ytterligere 99 år med tilsvarende rett til innlösning av bebyggelsen.

10. Festeren er kjent med at eierne önsker å oppta lån på sin eiendom, og for de to teiger skal eierne ha adgang til å oppta slikt lån med 1. prioritets panterett i tomt og bebyggelse for et beløp tilsvarende inntil kr. 12.000.- pr. da. for teig nr. 2 og kr. 16.000.- pr. da. for teig nr. 3.

11. Eierne forbeholder seg å stå fritt, hvis den i kontrakten fastsatte festeavgift skulle bli underkjent av noen myndighet för byggearbeidet er satt i gang på vedkommende teig.

12. Fra festerens side er det en forutsetning for denne

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1958/300696/100
Uthentet 2023-06-05 10:19

- 3 -

kontrakt at den fremlagte reguleringsplan godkjennes, slik a
det prosjekterte antall gulvmeter kan bygges på de to teiger

13. Festeren betaler alle utgifter i forbindelse med
denne kontrakt: Målebrev, stempel, tinglesning etc. Partene
taler hver for seg for juridisk assistanse. Provisjon for fo
midling skal ikke betales.

14. Hvis der på grunnlag av denne kontrakt skulle opp
noen uenighet som ikke finner sin løsning ved direkte forhan
linger, blir spörsmålene å avgjöre med endelig og bindende vi
ning av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, hvorav partene oppn
ner et hver og disse i fellesskap det 3. medlem, som skal vær
rettens formann. Hvis de 2 först oppnevnte ikke blir enig om
hvem som skal være det 3. medlem, foretas oppnevnelsen av Sor
skriveren i Bærum. Voldgiftsretten fastsetter også hvorledes
omkostningene, derunder godtgjörelse til rettens medlemmer,
skal fordeles mellom de to parter.

15. Festeren skal ha fortrinnsrett til å feste eller
kjöpe teig nr. 4 innen 1. september 1962, basert på en brutto
verdi av arealet på kr. 22.000.- pr. da. og forövrig med vil
som ovenfor fastsett. Hvis feste eller salg ikke avtales in
nevnte dato og eierne senere bestemmer seg til salg eller fe
har Ingeniör Thor Furuholmen A/S i så fall fortrinnsrett til
feste eller kjöpe i 1 måned efter varsel fra eierne.

Nærværende kontrakt skal tinglesses som heftelse på
Hövik Gård, gnr. 11, bnr. 28.

Oslo, den 29. august 1958.

E i e r:

F e s t e r:

INGENIÖR THOR FURUHOLMEN A
Entreprenörforretning
Thor Furuholmen
(sign.)

Foranstående kontraktspartnere har underskrevet
dokumentet i mitt nærvær.

Oslo den 29. august 1958.

O.r.sakförer

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0300/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjordveien 65A 1363 HØVIK

Betegnelse: Gnr 11, bnr 714, snr 44 i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no