

Høvikveien 87



Velkommen til

Høvikveien 87



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

BEKKESTUA

Lys og tiltalende 4-roms toppleilighet - 2 solrike balkonger - Flott utsikt Garasjeplass - Sentralt og attraktivt

Prisantydning	9 000 000,-
Omkostninger	226 350,-
Totalpris	9 226 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 070,-
BRA-i	115 kvm
Totalt BRA	132 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1986

Megler	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no
Megler 2	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Høvikveien 87 - En meget lys, tiltalende og gjennomgående 4-roms med 2 solrike balkonger. Leiligheten ligger usjenert og fritt, med nydelig utsikt og gode solforhold. Meget attraktivt beliggenhet med kort gangavstand til Bekkestua sentrum, samt fine turområder m.m. Kun få min. gange til Gjønnes T-bane.

Fremstående kvaliteter:

- Lyst og luftig, med store vindusflater
- Stor og lys stue med peis
- Flott kjøkken med spiseplass
- 2 solrike terrasser
- Nydelig utsikt
- Tilbaketrukket uten innsyn
- Lekkert bra fra 2015
- 3 soverom
- Bad, WC og vaskerom
- Godt med lagringsplass (2 store kjellerboder)
- Garasjeplass
- Attraktiv og sentral beliggenhet
- Fine turmuligheter rett utenfor døren
- Kort vei til T-bane og buss

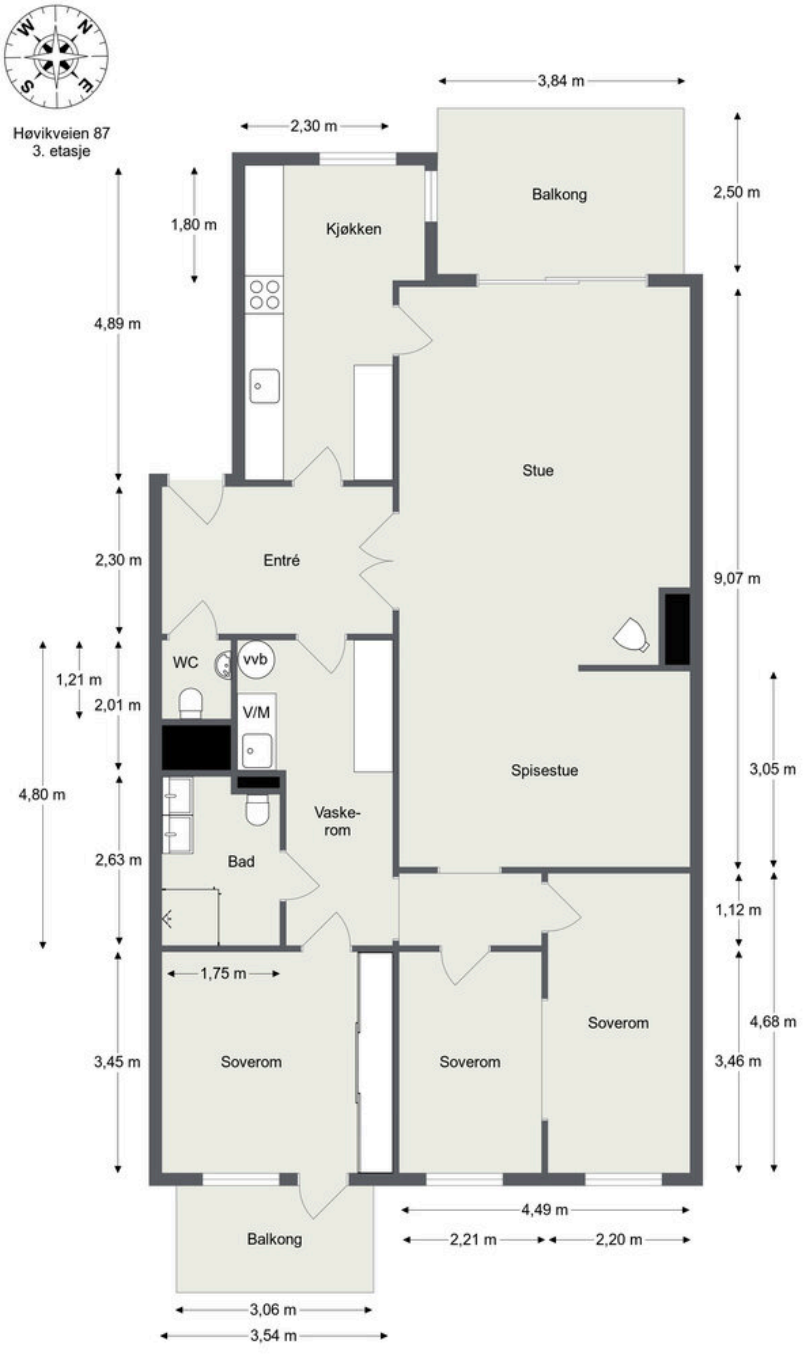
Arealer og innhold

BRA-i:	115 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	132 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Stue, kjøkken, spisestue, bad, vaskerom, gang, WC og to soverom.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 14 kvm. 2 balkonger

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. 2 kjellerboder
Total BRA: 17 kvm.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet

Velkommen til Høvikveien 87

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder følgende:

- Entré/gang
- Kjøkken
- Stue/spisestue
- 2 soverom (opprinnelig 3, en lettvegg er tatt ned og kan enkelt settes opp igjen)
- Bad
- Toalett
- Vaskerom
- 2 balkonger

I tillegg medfølger 2 kjellerboder, samt parkeringsplass i garasje.

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en meget lys og hyggelig 4-roms toppleilighet. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et sentralt og populært boligområde på Bekkestua. Her har du mulighet til å bo med umiddelbar nærhet til "alt" du trenger i hverdagen, samtidig som det er kort vei til flere turområder, T-bane og buss. Leiligheten har garasjeplass, men her kan du fint bo uten bil!

Leiligheten er meget lys, luftig og innbydende! Leiligheten har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Her bor man høyt og fritt, men fin utsikt og lite innsyn. Lyse farger er gjennomgående i hele leiligheten og og gir et godt helhetsinntrykk. Leiligheten har en god planløsning, med romslige oppholdsrom som stue/spisestue og kjøkken, samt gode soverom, bad, toalett og vaskerom.

Leiligheten har 2 solrike balkonger, én med utgang fra hovedsoverom med morgensol, og én med utgang fra stuen med ettermiddags-/kveldssol. Skjermet og tilbaketrukket. God plass til utemøblement som spisebord, solstoler m.m. Sameiet har for øvrig et flott fellesareal, pent beplantet og med flere hyggelige sittegrupper.

Ditt nye hjem!

Vesentlige endringer etter byggeår:
2015: Oppgradert kjøkkeninnredning med blant annet nye fronter, hvitevarer og benkeplater. Skapstammene er originale fra 1985.
2015: Rehabilitert bad og WC.
2015: Ny varmtvannsbereder ble montert.
2015: Innvendige vegger ble malt opp.
2015: Nye fliser på kjøkkengulvet.
2021: Balkongene ble oppgradert med nye fliser og malt rekkverk.
2021: Oppgradert sikringsskap.
2022: Ny komfyrvakt på kjøkkenet.

Leiligheten rom for rom:

Entré/gang
Lys og innbydende gang med plass til garderobe og skohyller. Lyse malte flater gir rommet en åpen følelse. Parkett på gulv.

Kjøkken
Flott, funksjonelt kjøkken med store vindusflater som gir godt med lys og fin utsikt.
Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter, og benkeplate i sort granitt. Rikelig med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap. God plass til spisebord. Enkel tilgang til balkong via stor skyvedør i stuen. Kjøkkenet ble rehabilitert i 2015 (av Kjøkkenskredder'n AS) med nye fronter på kjøkkenskap og kjøkkenskuffer, samt ny kjøkkenbenk. Fliser ble lagt på kjøkkengulvet og over kjøkkenbenk. Ny kjøkkenvifte. Ny komfyrvakt. Kjøkkenet har lyse malte flater, fliser på gulv.

Stue
Meget lys og luftig stue/spisestue, vegg i vegg med kjøkkenet. Utgang til flott balkong via stor skyvedør. Romslig stue med god plass til stor sofagruppe, TV-benk, oppbevaringsmøblement m.m. Det er i tillegg god plass til spisebord. Flott peis som skaper en hyggelig atmosfære, samt store vindusflater. Stuen har lyse malte flater, parkett på gulv.

Balkong v/stuen
Fra stuen er det tilgang til solrik, usjenert balkong med flott utsikt mot Kolsåstoppen og nærområdet. Her er det god plass til utemøbler som spisebord, solstoler m.m. Markise for god solskjerming.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom, hvorav hovedsoverom med utgang til balkong. Leiligheten har opprinnelig 3 soverom, men lettvegg mellom de to minste rommene er tatt ned. Denne kan enkelt settes opp igjen hvis man ønsker to rom, da begge dører inn fra gang er beholdt. Hovedsoverom er innredet med store garderobeskap, samt har plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Soverom 2 er innredet med flere skap, samt at har plass til seng, skrivebord, kommode e.l. Begge rom har lyse malte flater og parkett på gulv.

Balkong v/hovedsoverom
Fra hovedsoverom er det tilgang til en usjenert balkong med morgensol, og flott utsikt mot nærområdet. Her er det god plass til utemøbler som spisebord, solstoler m.m. Markise for god solskjerming.

Bad
Delikat og pent flislagt bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med dusjhjørne vannfallsdusj og glassdører, servant i innredning med skuffer og speil på vegg. Vegghengt toalett. Badet ble rehabilitert i 2015.

Toalett
Lyst og pent flislagt toalett, innredet med servant i innredning med skap, speil på vegg og vegghengt toalett. Toalettrom ble rehabilitert i 2015.

Vaskerom
Praktisk vaskerom i åpen løsning mot soveromsgang. Innredet med skap og benkeplate, samt utslagsvask. Plass til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er også plassert her (ny fra 2015) Vaskerommet er fra byggeår, men det er nylig installert waterguard som et begrensende tiltak i tilfelle det oppstår en lekkasje. Lyse malte flater, vinyl på gulv.

Leiligheten fremstår lys, hyggelig og innbydende! Leiligheten ble pusset opp i 2015, med bl.a. oppgradert kjøkkeninnredning, oppusset bad, innvendige vegger ble malt, nye fliser på kjøkkengulv m.m. Eier tok ned en lettvegg mellom 2 av soverommene for å få et større soverom her. Dette kan enkelt tilbakeføres hvis man ønsker to rom igjen.












































Mauritius


















85





Ditt nye nabolag!

Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet i et veletablert boligområde. Her bor du sentralt, med kort vei til både T-bane og buss, samtidig som du kan nyte fredelige og naturskjønne omgivelser. Nærhet til et hyggelig og skjermet friområde, hvor Bekkestua ligger med umiddelbar nærhet.

Aktivitet og fritid
Området byr på et variert fritidstilbud for både store og små. Det er nærhet til marka, hvor du kan benytte milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelstier om sommeren. På vinterstid prepareres det også skiløyper på Haga golfbane og Sauejordet. Kolsåstoppen og Dælivann byr på naturskjønne turstier, mens Sandvika sentrum gir enkel tilgang til Kalvøya og Kadettangen, perfekt for strand- og bryggeliv om sommeren. Fra Høvik kan du utforske flotte turmuligheter langs fjorden med flere fine badestrender. I nærområdet finner du også et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud, inkludert Nadderud idrettspark, Haslum kunstgressbane, Gjønneshallen, skøytebaner, fotballbaner, svømmehall, ridesentre og golfbaner. For de treningsglade er det flere treningssentre i nærheten, blant annet Sats på Bekkestua og i Sandvika, samt Gnist i Durudveien.

Servicetilbud
Daglige innkjøp gjøres enkelt på Bekkestua, med kort vei til blant annet Meny, Coop Extra, Rema 1000 og Coop Mega. Det er kun 10 min. gange til Bekkestua sentrum som er i stadig utvikling og tilbyr et bredt utvalg av butikker, matbutikker, vinmonopol, helsetjenester og treningssentre. Sandvika sentrum ligger bare 5 minutter unna med bil, med Sandvika Storsenter, gir tilgang til et enda større shopping- og servicetilbud. I tillegg ligger det en døgnåpen Coop Prix på Bekkestua.

Skoler og barnehager
Leiligheten har en svært barnevennlig beliggenhet med kort vei til skoler og barnehager. Den sokner til Stabekk barneskole og Ramstad ungdomsskole, med kort avstand også til Høvik og Bekkestua barneskole. Videregående skoler som Nadderud, Valler, Stabekk og Eikeli ligger også i nærområdet. Barnefamilier vil

sette pris på det gode utvalget av barnehager i området, blant annet Haslum idrettsbarnehage, Nadderudskogen barnehage, Ringstabekk Fus barnehage og Ekebergparken barnehage.

Offentlig kommunikasjon
Gjønnes T-banestasjon (sone 1) ligger kun fem minutters gange unna, og herfra tar det ca. 20 minutter til Majorstuen. På Bekkestua finner du også overgangsmuligheter til de fleste bussruter i Bærum, samt flybussen til Gardermoen.



Høvikveien 87

Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bærum Montessoriskole (1-10 kl...	141 elever, 12 klasser	**10 min** 0.9 km
Oslo International School (1-1...	415 elever, 29 klasser	**12 min** 1 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	497 elever, 22 klasser	**12 min** 1 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	535 elever, 38 klasser	**13 min** 1.1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	561 elever, 40 klasser	**17 min** 1.4 km
Nadderud videregående skole	460 elever	**9 min** 0.8 km
Oslo International School	90 elever	**12 min** 1 km

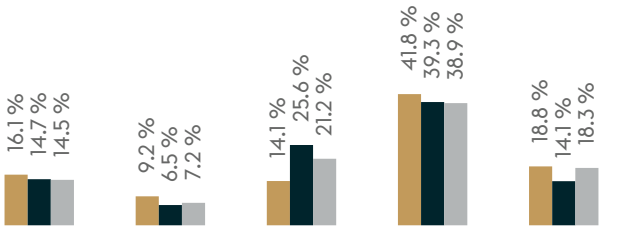
Offentlig transport

Gjønnes	Linje 230	**4 min** 0.3 km
Gjønnes	Linje 1, 2, 3, 5	**4 min** 0.3 km
Høvik stasjon	Linje L1	**4 min** 2.1 km
Sollerud	Linje 13	**9 min** 5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**18 min** 14.5 km

Barnehager

Søråsen barnehage (1-5 år)	68 barn	**5 min** 0.5 km
Ekebergparken barnehage (1-5 å...	54 barn	**7 min** 0.6 km
Haslum idrettsbarnehage (1-5 å...	108 barn, 7 avdelinger	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ballerud/Søråsen	988	401
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gjønnes idrettsanlegg	4 min
Ekeberg balløkke	7 min
SATS Bekkestua Stasjon	9 min
GYM Bekkestua	9 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Høvikveien 87

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0143/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Høvikveien 87, 1356 BEKKESTUA
Gnr 18, bnr 184, snr 38 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Solveig Yvonne Thaulow

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
225 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 226 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 239 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 132 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Stue, kjøkken, spisestue, bad, vaskerom, gang, WC og to soverom.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 14 kvm. 2 balkonger

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. 2 kjellerboder
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket nr 80: 8,7 kvm.
Kjellerbod, merket nr 81: 8,6 kvm.
Balkong: 4,8 kvm.
Balkong: 9,6 kvm.
Det medfølger en garasjeplass i en lukket garasjekjeller under blokken. Leiligheten har plass nr 19. Mulighet for lader til el-bil.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Garasjen medfølger leiligheten som eksklusiv bruksrett.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet og WC ble rehabilitert i 2015 + ny varmtvannsbereder i 2015. Gjort av fagfolk: Murmester Olav Hauge EFTF AS. Rørlegger: Brødrene Jacobsen. Badet ble rehabilitert med ny membran på gulvet. Nye fliser på gulvet, i dusjsonen, på vegger. Ny dusj. Nye armaturer. Ny dobbel vask. Ny baderomsinnredning. Nytt toalett. Varmekabler på bad. WC: Nye fliser gulv og vegg, ny baderomsinnredning, ny vask, nytt armatur, nytt toalett.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran lagt på badet da badet ble rehabilitert i 2015. Firmaer : Murmester Olav Hauge EFTF AS. Rørlegger Brødrene Jacobsen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg har fakturaer vedrørende oppussing av bad og wc.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Olav Hauge EFTF AS (Murmester Terje Hauge) har pusset opp terrassen og balkongen min i 2021. Nye gulvfliser ble lagt på henholdsvis terrasse og balkong. Ny markise installert på terrasse (med kjemisk anker, elektrisk markise, ny duk) og på balkong (ikke elektrisk markise, bare ny duk). Markise levert og installert av Markisehuset AS. Mur på balkong og terrasse malt hvit, av tidl. vaktmester i gården.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig elektriker firma utførte rehabilitering av sikringsskapet i leiligheten i 2021, fikk ny kursfortegnelse til sikringgskapet i 2021. Ny komfyrvakt i 2021. Nye vegghengte varmeovner (elektriske) i leiligheten i 2021 Nye LED lys over kjøkkenbenken i 2025 Nye røykvarslere montert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2021 av Ørnulf Wiig elektriker.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med rehabilitering av bad, WC og kjøkken i 2015, var rørlegger (Brødrene Jacobsen) i leiligheten og installerte armaturer på bad og wc, nye toalett ble installert, ny dusj ble installert, ny varmtvannsbereder installert, ny oppvaskmaskin og ny vaskemaskin ble koblet til samt nytt armatur kjøkken. Vannsjekk kjøkken, bad, vaskerom: utført av Bærum Rørleggerbedrift i mars 2025.

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.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Åpning laget i lettvegg mellom to små soverom så det ble til ett stort rom, gjort av tidl. vaktmester i gården, Arnfinn Bøe, i 2015. Kjøkkenet ble rehabilitert i 2015 (av Kjøkkenskredder'n AS) med nye fronter på kjøkkenskap og nye fronter på kjøkkenskuffer, innmaten i kjøkkeninnredningen er den originale (fra ca.1986). Ny kjøkkenbenk i sort granitt. Fliser lagt på kjøkkengulvet og over kjøkkenbenk. Ny kjøkkenvifte. Ny komfyrvakt. Ny balkongdør og nytt vindu montert i 2021 av vaktmester i gården. Alle i 3.etg fikk ny balkongdør av sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ventilasjonsanlegget ble rengjort i 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye røykvarslere montert i leiligheten i 2021. Ny varmeovner (elektriske) montert i 2021. Ny komfyrvakt i 2022. Arbeid utført av Ørnulf Wiig elektriker firma. Leiligheten ble malt innvenndig i 2015 (alle rom, unntatt bad og wc) av profesjonell maler. Firma: Bygg Pavel Rampold. Nye markiser montert i 2021 av Markisehuset AS (elektrisk markise på terrasse, med kjemisk anker)

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Badegulvet har ikke optimalt fall slik jeg forstår det, ref. muntlig info mottatt fra takstmannen 28.mars 2025 da han var på befaring. Viktig info fra takstmannens rapport datert 04. april 2025: 1) Det er mangelfullt fallforhold i dusjen, samt at det forekommer et fall fra dusjen og mot baderomsdøren(motfall). 2) Vaskerommet er originalt fra byggeåret, det er manglende oppkant(vinyl) bak varmtvannsberederen og servantskapet. Risiko for at vann kan renne inn i konstruksjonen ved en lekkasje da fallet mot sluket er slakt. Mine kommentarer : På vaskerommet (gangen der hvor vaskemaskin og varmtvannsbereder står) er gulvet, veggen og område rett bak vaskemaskin og varmtvannbereder ikke optimalt. Slik jeg forstår det burde gulvet gått oppover på veggen et godt stykke og det burde vært våtromstapet / egnet materiale på veggen, fra tak til gulv. Jeg viser til takstmannens rapport datert 04.april 2025. Jeg hadde mistanke om fukt i himlingen på badet. ABBL kom og så på himlingen på badet, ved befaring ble det søkt etter fukt med overflate instrument av type Protimeter Survey Master, hele himlingen ble det søkt etter fukt på uten at instrumentet slo ut på fukt, jeg fikk ABBL rapport datert 29.01.24 som sier det ikke er fukt i baderoms himlingen, ingen lekkasje. til info : Gulvet på vaskerommet (ved vaskemaskinen) er det originale gulvet (fra ca.1986).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er en sprekk i muren bak peisen i stuen. Jeg har aldri brukt peisen i

leiligheten. Kjøper må sjekke at peisviften fungerer skikkelig før peisen eventuelt tas i bruk. Det var en sprekk i muren (den høye veggen) på terrassen. Vaktmester i gården malte muren og fikset sprekken i 2021. Peisen har aldri vært brukt av meg. Kjøper bør sjekke med styret / brannvesenet for trygg bruk av peisen FØR den eventuelt tas i bruk. Sjekk at viften for peisen fungerer FØR peisen eventuelt tas i bruk.

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)
Ja. Beskriv: Det var en vannlekkasje fra vannrør i kjelleren (i oppgang no.87) i 2023. Det er blitt fikset. Mer detaljer om saken: Vannrør måtte skiftes i innsiden av vegg på mitt vaskerom i forbindelse med vannskade på rør i kjeller (i Høvikvn. no.87) og hos nabo i 1.etg. Rørene innenfor/bak min vaskeromsvegg gjelder for hele oppgangen jeg bor i. Skaden ble rettet opp av forsikringsselskapet til sameiet. Håndverkerne måtte inn via veggen i mitt vaskerom for å kunne fikse skaden, jeg ga dem adgang til det. Veggen ble åpnet opp (lite parti) på vaskerommet, og veggen ble lukket og malt etter at rørene var blitt fikset. Jeg vil tro at forsikringsselskapet og/el styret i gården har en rapport angående dette. Det har til tider vært synlig gips (el lignende materiale) på kjellergulvet. Det er blitt fikset.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Viser til takstmannens rapport datert 04.april 2025 med kommentarer/bemerkninger angående høyde/avstand mellom balkongdøren og det flislagte balkonggulvet, samt bemerkninger angående fall på balkongen. For ordens skyld, vil jeg nevne følgende vedrørende trappeoppgang i Høvikvn.87, skjedde i 2023 : Bittesmå vann "dammer" som syntes noen få steder under lister i trappeoppgang i 2. og 3. etg samt en vable / liten "lomme" som syntes i trappeoppgang i 3. etg. på veggen høyt oppe ved vinduet (samme side som min leilighet befinner seg.). Hva vablen / "lommen" inneholdt er uvisst for meg. Dette ble rapportert av meg i SMS til styret omgående da det skjedde med bilder av hendelsen. Fikk SMS fra styret om at det var bestilt lift for inspeksjon av taket. Vet ikke hva som er rotårsaken til hendelsen. Hva som ble resultatet av inspeksjonen som ble foretatt på taket vet muligens ABBL og/el styret i gården. Jeg kan ikke huske å ha sett vann i oppgangen ved listene el andre steder i oppgangen etter Aug 2023. "Lommen" / vablen på veggen er nesten borte (per 07.april 2025)

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekk i peismuren (bak peisen). Vet ikke hva rotårsaken er. Det har vært sprekk i muren på den høye veggen på terrassen, dette er blitt fikset.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: I 2023: Vannrør måtte skiftes i innsiden av vegg på mitt vaskerom i forbindelse med vannskade på rør i kjeller (i Høvikvn. no.87) og hos nabo i 1.etg. Rørene innenfor/bak min vaskeromsvegg gjelder for hele oppgangen jeg bor i. Skaden ble rettet opp av forsikringsselskapet til sameiet. Håndverkerne måtte inn via veggen i mitt vaskerom for å kunne fikse skaden, jeg ga dem adgang til det. Veggen ble åpnet opp (lite parti) på vaskerommet, og veggen ble lukket og malt etter at rørene var blitt fikset. Vil anta at forsikringsselskapet og/el styret i gården har en rapport på dette. Aug 2023 : Bittesmå vann "dammer" som syntes noen få steder under lister i trappeoppgang i 2. og 3. etg samt en vable / liten "lomme" som syntes i trappeoppgang i 3. etg. på veggen høyt oppe ved vinduet (samme side som min leilighet befinner seg.). Hva vablen / "lommen" inneholdt er uvisst for meg. Dette ble rapportert av meg i SMS til styret omgående da det skjedde med

bilder av hendelsen. Fikk SMS fra styret om at det var bestilt lift for inspeksjon av taket. Vet ikke hva som er rotårsaken til hendelsen. Hva som ble resultatet av inspeksjonen som ble foretatt på taket vet muligens ABBL og/el styret i gården. Jeg kan ikke huske å ha sett vann i oppgangen ved listene el andre steder i oppgangen etter Aug 2023. "Lommen" / vablen på veggen er nesten borte (per 07 april 2025)

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Skjeggkre observert i/ved noen leiligheter i sameiet. Rentokil kom på besøk til sameiet, inkl. min leilighet, i 2023. De la ut et produkt på ulike steder i leiligheten for å forebygge skjeggkre. Jeg har ikke sett noen skjeggkre i eller utenfor leiligheten etter at produktet ble lagt ut. Før Rentokil kom på besøk, så jeg et par skjeggkre på balkongen i løpet av mine ca.10 år som eier av leiligheten.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Viften (varmluft funksjon) i komfyren på kjøkkenet er blitt reparert to ganger av fagperson. Merke komfyr: Gorenje, fra 2015. Rapport fra ABBL datert 29.01.24 : påse at maling for våtrom blir brukt når himlingen skal males igjen. Proppene i dobbelvask på bad og propp i vask på wc: Lukke/åpne mekanismen på propp fungerer ikke optimalt. Induksjonstopp (kokeplate) kjøkken : Lite hakk på venstre side, øverst. WC : Lite hakk i vasken. Original parkett i hele leiligheten, noen partier er svært slitte - særlig ved terrassedøren. Slitte lister og dører i hele leiligheten. Vindu soverom 2 (rom uten balkong) : Det ene vinduet kan ikke åpnes, vet ikke hvorfor. Ventilasjonsfilter kjøkken og soverom : bør skiftes. Terrassedør og balkongdør + lister bør males. Vinduer og terrassedør: Bærer preg av at de er relativt gamle, ikke optimal isolasjon. Vaskerom : Original innredning, noe slitt. Skap i gangen og skap på begge soverom : Skapene er slitt, dørene fungerer ikke optimalt, noen dører er slarkete, noen dører er trege, noen skruer inne i skapene stikker ut. Stikk-kontaktbokser i leiligheten : Noen har et lite hakk på siden av boksen. For ordens skyld: Dusjdørene må lukkes korrekt når man dusjer, ellers kan det komme vann på flisene utenfor dusjsonen. Jeg legger alltid dusjmatte på gulvet ved dusjdør-kanten (ved vasken) når jeg dusjer, for ordens skyld, så det ikke kommer vann utenfor dusjnisjen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: I 2023 : Vannrør måtte skiftes i innsiden av vegg på mitt vaskerom i forbindelse med vannskade på rør i kjeller (i Høvikvn. no.87) og hos nabo i 1.etg. Rørene innenfor/bak min vaskeromsvegg gjelder for hele oppgangen jeg bor i. Skaden ble rettet opp av forsikringsselskapet til sameiet. Håndverkerne måtte inn via veggen i mitt vaskerom for å kunne fikse skaden, jeg ga dem adgang til det. Veggen ble åpnet opp (lite parti) på vaskerommet, og veggen ble lukket og malt etter at rørene var blitt fikset. Jeg antar det finnes en rapport angående saken hos forsikringsselskapet og/eller hos styret i gården, eller hos ABBL. Jeg hadde mistanke om fukt i himlingen på badet. ABBL kom og så på himlingen på badet, ved befaring ble det søkt etter fukt med overflate instrument av type Protimeter Survey Master, hele himlingen ble det søkt etter fukt på uten at instrumentet slo ut på fukt, jeg fikk ABBL rapport datert 29.01.24 som sier det ikke er fukt i baderoms himlingen, ingen lekkasje.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det stod boligareal i salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten i 2015. Da takstmannen var på befaring

hos meg 28.mars 2025, forstår jeg det slik at han målte opp arealet på leiligheten inkl. bodene.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Det er flere aktive byggeprosjekter i nærmiljøet : bygging av hus/leiligheter og tunnel, som jeg vet om.

Tilleggsinformasjon fra selger:

- Det er viktig at sluk på henholdsvis terrasse og balkong holdes åpne året rundt så vann og smeltevann kan renne fritt og lett nedi sluket. (Viktig å fjerne sne, is, blader, løv osv. reglemessig / så ofte det trengs så slukene holdes åpne).

- Det er viktig å sette på korrekt funksjon på kjøkkenviften før man starter å dusje.

- Det opplyses at det er en tvist mellom sameiet og en beboer. Beboer (i oppgang 89) har opplyst til sameiet at h-n er plaget av støy fra en vifte på taket. Styret har fulgt opp saken over flere år, og opplyser at det er ukjent hvor nevnte støy kommer fra. Det skal gjennomføres støymåling. Verken selger, eller øvrige beboere, har opplevd/opplyst problematikk rundt dette.

Bygningssakkyndig

Byggmester og Takstmann Ole Herman Krefting

Byggemåte

Boligblokk over 3 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger og oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er i hovedsak forblendet med teglstein og stedvis i pusset utførelse. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:
Leiligheten fremstår som velholdt og med jevnt over normal slitasje på overflatene. Leilighetens overflater ble malt opp i 2015 og har kun mindre riss/sprekkdannelser i plateskjøter. Parketten er original fra byggeåret og har bemerkninger vedrørende skader foran skyvedøren og generell bruksslitasje i øvrig leiligheten med hakk/bruksmerker. Badet ble rehabilitert i 2015 og har bemerkninger om mangelfullt fallforhold i dusjen, samt at det forekommer et fall fra dusjen og mot baderomsdøren(motfall).Vaskerommet er originalt fra byggeåret og har bemerkninger om manglende oppkant(vinyl) bak varmtvannsberederen og servantskapet. Risiko for at vann kan renne inn i konstruksjonen ved en lekkasje da fallet mot sluket er slakt. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
Gipsplaten bak servanten, vaskemaskinen og varmtvannsberederen ble skiftet ut i 2015 i forbindelse med rehabiliteringen av bad/WC. I ettertid så ble ikke denne platen behandlet med våtromssparkel og maling. Dette medfører at overflaten ikke er sikret mot fukt og vil lettere få skader ved f eks søl fra servanten eller ved en faktisk lekkasje. Overflaten er i våtsonen til servanten og må behandles med et godkjent våtromssystem(maling) for at tettheten skal være ivaretatt. Generelt høy alder på innredningen og øvrige flater.

1.1.2 Vaskerom Overflate gulv
Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt og stedvis motfall ble påvist i området rundt sluket. Risiko for vannansamlinger på gulvet ved en lekkasje. Oppkanten til vinylbelegget har blitt kappet ned bak servanten, vaskemaskinen og varmtvannsberederen og er ikke lenger iht krav. Risiko for innsig av fukt ved f eks en lekkasje. Nytt vinylbelegg med tilstrekkelig oppkant må etableres for å kunne lukke avviket i rapporten.
1.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Vinylbelegget er kappet ned i bakkant av vaskemaskinen, servanten og varmtvannsberederen. Dette medfører en risiko ved lekkasje og særlig da dette forekommer i våtsonen til servanten. Oppkanten til vinylbelegget er ikke iht krav. Vinylbelegget har generelt passert forventet levetid og det anbefales at våtrommets tettesjikt fornyes. Sluket har høy alder og det anbefales at sluket skiftes ut ved neste rehabilitering av våtrommet.

1.2.1 Bad Overflate vegger og himling
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

3.1 Andre rom
Parketten er eldre og har jevnt over slitasjemerker etter bruk. Fuktskade har oppstått foran skyvedøren hvor et område i parketten har sprukket opp. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

4.1 Vinduer og ytterdører
Et vindu på det midterste soverommet har et defekt hengsel som gjør at vinduet ikke kan åpnes. Vinduene fra 1985 har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Utvendig slitasje på karmer og belistning, vedlikehold anbefales ved ønske om videre bruk. Skyvedøren er noe treg på skinnen og kan trenge justering/smøring.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Rekkverkene ble målt til 88 cm og lavere enn datidens krav på 90 cm. Det anbefales å fjerne snø og is fra balkongen ved soverommet da det er en liten/tilnærmet ingen oppkant mellom balkongdøren/ytterveggen og flisene. Dette vil bidra til å redusere risikoen for skade på dørbladet og kledningen, samt en potensiell risiko for innsig av fukt. Slukene må holdes åpne da det er ikke er etablert et overløp i rekkverkene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Kobberrørene i boligen har passert den forventede levetiden på ca 30 år. Komplett utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet. Kursene i fordelerskapet er ikke merket.

Takstmannens vurdering ved TG3:
1.2.2 Bad Overflate gulv
Fallforholdet i dusjen er stedvis flatt og stedvis med et fall på ca 1:200 i retning av sluket. Fallet på øvrig gulv veksler mellom å være flatt, ha motfall mot baderomsdøren fra dusjen og med et slakt fall i
retning av hovedsluket ved toalettet/servanten. Saltutslag/kalkrester på gulvet i dusjen. Dette er ofte et symptom på et mangelfullt fallforhold. Motfall i retning av baderomsdøren ble målt. Risiko for vannansamlinger på dette punktet, samt i dusjen hvor det ble målt stedvis et flatt gulv. Nytt fallforhold iht krav må etableres for å kunne lukke avviket.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Alle hvitevarer medfølger

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Utleie til juridisk person er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking

Rød E

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på vad. Peisinnsats i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9199,14 kWh i 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 070,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kabel TV og bredbånd fra Telenor, Kommunale avgifter, drift- og vedlikehold av sameiet, felles bygningsforsikring m.m.
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende andre kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 784 237,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 136 947,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet TV og bredbånd fra Telenor - T-We. Pakke inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET HØVIKVEIEN 75-91, orgnr. 871 277 362

Om sameiet

Boligselskapet består av 125 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Høvikveien 75-91 med org.nr.: 871277362 i Bærum kommune.

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Boligseksjoner kan ikke overdras til juridiske personer.
Overdragelse av seksjonen skal meddeles styret og forretningsfører til registrering så snart som mulig.

Fellesformue

Kr 41 008,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets (2024) regnskap viste et overskudd på kr kr. 391 764,-

Budsjettet for inneværende år (2025) legger til grunn et overskudd på kr. 331 320,-

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
Planlagte oppgaver er generelt løpende vedlikehold

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441915

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 129 kvm (Eiertomt)
Store fine fellesarealer, pent opparbeidet med gressplener og beplantning. Kort gangavstand til Gjønnes T-banestopp og Bekkestua sentrum.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.09.1986

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 9 553 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 576 m
Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1974149 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1974149)
Navn HØVIKVEIEN (18/184)
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.10.1979
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8830/1974149.pdf
Delarealer Delareal 8 873 m
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 576 m
Formål Gang-/sykkelvei

Id 1987001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1987001)
Navn NY HØVIKVEI mellom Kolsåsbanen/Ballerud/Bærumsv.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.12.1987
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8975/1987001.pdf
Delarealer Delareal 334 m
Formål Kjørevei

Id 2014012
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)

Navn E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES -
FORNEBU
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.09.2017
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24688/7224239.pdf
Delarealer Delareal 1 738 m
RPHensynsonenavnH190_1
RPSikring Andre sikringssoner
Delareal 1 596 m
RPHensynsonenavnH190_2
RPSikring Andre sikringssoner

Id 1964051 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1964051)
Navn GJØNNES, kvartal D
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.01.1965
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8768/1964051.pdf
Delarealer Delareal 347 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1987001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1987001)
Navn NY HØVIKVEI mellom Kolsåsbanen/Ballerud/Bærumsv.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.12.1987
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8975/1987001.pdf
Delarealer Delareal 14 m
Formål Kjørevei

Id 2014012
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES -
FORNEBU
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.09.2017
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24688/7224239.pdf
Delarealer Delareal 1 199 m
Formål Veg
Feltnavn o_SV-T

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/18/184/38:
26.11.1969 - Dokumentnr: 308522 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1981 - Dokumentnr: 3580 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2007 - Dokumentnr: 427513 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1983 - Dokumentnr: 8811 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/49
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 049 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Gebyr utlegg faktura - foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura takst kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging inkl. veiledningstime med stylist kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 39 820,-

Samlet skal selger betale kr. 189 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2025

Megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Megler 2

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

Meglerforetaket

Nordvik Bærum, Gamle Ringeriksvei 29C.

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegler AS Org.nr. 919 159 863

Vedlegg

Høvikveien 87

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Høvikveien 87
1357 Bekkestua

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 04/04/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:18, Bnr: 184
Hjemmelshaver:	Solveig Yvonne Thaulow
Seksjonsnummer:	38
Festenummer:	-
Andelsnummer:	–
Byggeår:	1986
Tomt:	10129 m²
Kommune:	3201 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Solveig Yvonne Thaulow
Befaringsdato:	28.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster. Kort gangavstand til Gjønnes T-banestopp og Bekkestua sentrum.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 3 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger og oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er i hovedsak forblendet med teglstein og stedvis i pusset utførelse. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer med 2 og 3-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med jevnt over normal slitasje på overflatene. Leilighetens overflater ble malt opp i 2015 og har kun mindre riss/sprekkdannelser i plateskjøter. Parketten er original fra byggeåret og har bemerkninger vedrørende skader foran skyvedøren og generell bruksslitasje i øvrig leiligheten med hakk/bruksmerker.
Badet ble rehabilitert i 2015 og har bemerkninger om mangelfullt fallforhold i dusjen, samt at det forekommer et fall fra dusjen og mot baderomsdøren(motfall).
Vaskerommet er originalt fra byggeåret og har bemerkninger om manglende oppkant(vinyl) bak varmtvannsberederen og servantskapet.
Risiko for at vann kan renne inn i konstruksjonen ved en lekkasje da fallet mot sluket er slakt.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,45 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Peisinnsats i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Stoppekranen er montert på badet.
Varmtvannsberederen er montert på vaskerommet.
Automatiske sikringer.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt/fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Malt tapet. Flislagte vegger på wc og badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 2 og 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet, kjøkkenet og wc, vinyl på vaskerommet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2015: Oppgradert kjøkkeninnredning med blant annet nye fronter, hvitevarer og benkeplater. Skapstammene er originale fra 1985.
2015: Rehabilitert bad og WC.
2015: Ny varmtvannsbereder ble montert.
2015: Innvendige vegger ble malt opp.
2015: Nye fliser på kjøkkengulvet.
2021: Balkongene ble oppgradert med nye fliser og malt rekkverk.
2021: Oppgradert sikringsskap.
2022: Ny komfyrvakt på kjøkkenet.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

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

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	17	0	0	0	0
3. Etasje	115	0	0	14	115	0
SUM BYGNING	115	17	0	4	115	0
SUM BRA	132					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, spisestue, bad, vaskerom, gang, WC og to soverom.

BRA-e:
Kjellerbod x 2.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket nr 80: 8,7 kvm.
Kjellerbod, merket nr 81: 8,6 kvm.
Balkong: 4,8 kvm.
Balkong: 9,6 kvm.

Det medfølger en garasjeplass i en lukket garasjekjeller under blokken. Leiligheten har plass nr 19. Mulighet for lader til el-bil.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/spisestue: 5 mm internt.
- Hovedsoverom: 7 mm internt.
- Gang: 5 mm internt.
- Kjøkken: 20 mm internt.

Trappinger/mindre høydeforskjeller mellom enkelte av rommene i leiligheten.
Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble foretatt punktvis.
TG 2 settes da avvikene på kjøkkenet overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.

Peisinnsats i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart. Platået foran ildstedet ble målt til ca 35 cm dypt og anses som tilstrekkelig.
En vifte er montert over pipeløpet og kan aktiveres når det skal fyres i peisen for å bedre trekket.
Diagonal sprekk i brannmuren/pipeløpet bak peisen, over sotluken. Dette kan tyde på en svakhet eller bevegelse i konstruksjonen hvor ettersyn anbefales. Hvis sprekken øker i omfang eller er returnerende etter å ha blitt sparklet opp eller lignende så må ytterligere undersøkelser bli foretatt.
TG 2 settes basert på sprekkdannelser i brannmuren/pipeløpet over sotluken. Ettersyn anbefales og ytterligere undersøkelser må foretas hvis sprekken utvikler seg. Utbedring av pipeløpet kan være nødvendig.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Solveig Yvonne Thaulow.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

04/04/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Vaskerom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra 1985 med malte vegger og slett himling.
Gipsplaten bak servanten, vaskemaskinen og varmtvannsberederen ble skiftet ut i 2015 i forbindelse med rehabiliteringen av bad/WC. I ettertid så ble ikke denne platen behandlet med våtromssparkel og maling. Dette medfører at overflaten ikke er sikret mot fukt og vil lettere få skader ved f eks søl fra servanten eller ved en faktisk lekkasje.
Original innredning med slitasjeskader og generell elde.
Mekanisk avtrekk via en felles vifte. Luftespaltene for tilluft under dørbladene anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Gulv med et vinylbelegg og uten varmekabler.
Oppkanten til vinylbelegget bak servant, vaskemaskin og varmtvannsbereder ble kappet ned i forbindelse med rehabiliteringen av badet og WC i 2015. Dette medfører at oppkanten til vinylbelegget(membran) ikke er tilstrekkelig og utgjør en risiko for innsig ved en lekkasje.

Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt og stedvis motfall ble påvist i området rundt sluket.

Merknader: En waterguard har blitt montert på vaskerommet som et begrensende tiltak i tilfelle det oppstår en lekkasje, men merk at dette ikke erstatter behovet for en komplett membran/vinyl på gulvet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1985

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 1985 med tilhørende vannlås.
Vinylbelegget på gulvet er våtrommets tettesjikt og er original fra byggeåret.
Vinylbelegget er kappet ned i bakkant av vaskemaskinen, servanten og varmtvannsberederen. Dette medfører en risiko ved lekkasje og særlig da dette forekommer i våtsonen til servanten. Oppkanten til vinylbelegget er ikke iht krav.

Hulltagning ble ikke utført da relevante vegger vender mot flislagte rom og en rørsjakt. Fuktsøk ble foretatt rundt gjennomføringer og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på disse punktene.

Merknader:

1.2 Bad

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad fra 2015 med flislagte overflater og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Mekanisk avtrekk via en felles vifte, med styring på kjøkkenet. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren må utvides slik at den er minimum 10 mm.

Merknader:

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist sprekkdannelser eller tegn til bom i flis på befaringsdatoen. Saltutslag/kalkrester på gulvet i dusjen.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Fallforholdet i dusjen er stedvis flatt og stedvis med et fall på ca 1:200 i retning av sluket.
Fallet på øvrig gulv veksler mellom å være flatt, ha motfall mot baderomsdøren fra dusjen og med et slakt fall i retning av hovedsluket ved toalettet/servanten.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen anses som tilstrekkelig, synlig oppkant mellom feielist og dørterskel.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2015 med tilhørende vannlås. Hjelpesluk i dusjen.
Delvis synlig sveisemembran under klemringen i hovedsluket.
Kontrakt og spesifiserte fakturaer ble fremvist. Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon eller en brukerinstruks.
Løs jordingskabel i sluket. Tappen hvor jordingskabelen skal kobles til slukristen er knekt.

Rørgjennomføringen til vannrørene ved stoppekranen er grovt utført og det er ikke synlig om det er benyttet en mansjett rundt rørene eller en annen godkjent løsning mtp tetthet.
Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet, ved siden av dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2015 og har benkeplater av granitt, flislagt backsplash og profilerte fronter.
Integrert komfyr/platetopp og frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med utkast til friluft(villavent).
Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Komfyrvakt og waterguard er montert.
Skapstammene er eldre og er originale fra 1985.

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da kjøkkenet er brukt.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Parketten er fra 1985 og har jevnt over slitasjemerker etter bruk. Fuktskade har oppstått foran skyvedøren og hvor et område i parketten har sprukket opp.
Generell bruksslitasje med hull i vegger etter bildeoppheng, hyller etc må forventes da boligen er brukt.

WC med flislagte overflater, vegghengt toalett og enkel servant.
En Waterguard er montert på WC for automatisk avstengning av vannet ved en lekkasje.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med hovedsakelig 3-lags glass fra 1985 og 2-lags glass fra 2020.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2021. Skyvedør med 2-lags glass fra 1985. Inngangsdør fra 1985 med B-30/35db brann- og lydklassifisering.
Et vindu på det midterste soverommet har et defekt hengsel som gjør at vinduet ikke kan åpnes.
Øvrige vinduer og ytterdører gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen. Noe treg skyvedør.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Balkong med adkomst fra stuen:
Rekkverket ble målt til 88 cm høyt og er lavere enn datidens krav på 90 cm.
Flislagt gulv med fall i retning av sluket ved rekkverket. Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Det er ikke etablert et overløp i rekkverket i tilfelle sluket går tett.

Balkong med adkomst fra et soverom:
Rekkverket ble målt til ca 88 cm høyt og er ikke iht datidens krav på 90 cm.
Gulvet er kledd med flis og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Fall er etablert i retning av sluket ved ytterveggen. Merk at balkongdøren er plassert direkte på flis og har ingen særlig oppkant mot yttervegg eller dør, foruten en mykfuge.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1985
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Vanntilførselen i boligen består av kobberrør fra byggeåret og rør-i-rør fra 2015. Stoppekranen er montert på badet og hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Et fordelerskap er montert på baksiden av servantskapet på vaskerommet. Et overløp er montert og lekkasjevann skal ledes ut på gulvet til vaskerommet(merk kommentar om oppkanten til vinylen). Kursene er ikke merket.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen. Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet og på WC. Det er etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen på badet og på WC.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter, fra 2015.
Strømtilførsel via fast tilkobling iht krav.
Sikkerhetsventilen leder lekkasjevann ut på gulvet og videre til sluket på vaskerommet.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1985
Det var rengjort i 2024
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte. Avtrekket aktiveres via ventilatorhetten på kjøkkenet(villavent) og styrer avtrekket på vaskerommet, badet, WC og kjøkkenet.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i enkelte yttervegger, disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 1985
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.

Hjemmelshaver fremviste samsvarserklæringer for utførte arbeider i eget regi. Henviser til disse for utfyllende informasjon om hva som har blitt utført.
Øvrig anlegg i boligen er udokumentert.

Automatiske sikringer fra 2021 med jordfeilbrytere og hovedkurs på 50 amp. Kursbetegnelse foreligger og fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk av rommene.
Lettveggen mellom de minste soverommene har blitt åpnet opp i regi av dagens eier. Veggen har ikke en bærende funksjon.

Hjemmelshaver har fremvist tilgjengelige fakturaer, samsvarserklæringer og kontrakter for utførte arbeider i leiligheten siden overtagelse. Henviser til disse for utfyllende informasjon om hva som er gjort i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

Gipsplaten bak servanten, vaskemaskinen og varmtvannsberederen ble skiftet ut i 2015 i forbindelse med rehabiliteringen av bad/WC. I ettertid så ble ikke denne platen behandlet med våtromssparkel og maling. Dette medfører at overflaten ikke er sikret mot fukt og vil lettere få skader ved f eks søl fra servanten eller ved en faktisk lekkasje.
Overflaten er i våtsonen til servanten og må behandles med et godkjent våtromssystem(maling) for at tettheten skal være ivaretatt.
Generelt høy alder på innredningen og øvrige flater.

1.1.2 Vaskerom Overflate gulv

Fallforholdet på gulvet er tilnærmet flatt og stedvis motfall ble påvist i området rundt sluket. Risiko for vannansamlinger på gulvet ved en lekkasje.
Oppkanten til vinylbelegget har blitt kappet ned bak servanten, vaskemaskinen og varmtvannsberederen og er ikke lenger iht krav. Risiko for innsig av fukt ved f eks en lekkasje.
Nytt vinylbelegg med tilstrekkelig oppkant må etableres for å kunne lukke avviket i rapporten.

1.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegget er kappet ned i bakkant av vaskemaskinen, servanten og varmtvannsberederen. Dette medfører en risiko ved lekkasje og særlig da dette forekommer i våtsonen til servanten. Oppkanten til vinylbelegget er ikke iht krav.
Vinylbelegget har generelt passert forventet levetid og det anbefales at våtrommets tettesjikt fornyes.
Sluket har høy alder og det anbefales at sluket skiftes ut ved neste rehabilitering av våtrommet.

1.2.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

3.1 Andre rom

Parketten er eldre og har jevnt over slitasjemerker etter bruk. Fuktskade har oppstått foran skyvedøren hvor et område i parketten har sprukket opp.
Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

4.1 Vinduer og ytterdører

Et vindu på det midterste soverommet har et defekt hengsel som gjør at vinduet ikke kan åpnes.
Vinduene fra 1985 har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
Utvendig slitasje på karmer og belistning, vedlikehold anbefales ved ønske om videre bruk.
Skyvedøren er noe treg på skinnen og kan trenge justering/smøring.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Rekkverkene ble målt til 88 cm og lavere enn datidens krav på 90 cm.
Det anbefales å fjerne snø og is fra balkongen ved soverommet da det er en liten/tilnærmet ingen oppkant mellom balkongdøren/ytterveggen og flisene. Dette vil bidra til å redusere risikoen for skade på dørbladet og kledningen, samt en potensiell risiko for innsig av fukt.
Slukene må holdes åpne da det er ikke er etablert et overløp i rekkverkene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrørene i boligen har passert den forventede levetiden på ca 30 år. Komplett utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.
Kursene i fordelerskapet er ikke merket.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet i dusjen er stedvis flatt og stedvis med et fall på ca 1:200 i retning av sluket.
Fallet på øvrig gulv veksler mellom å være flatt, ha motfall mot baderomsdøren fra dusjen og med et slakt fall i retning av hovedsluket ved toalettet/servanten.
Saltutslag/kalkrester på gulvet i dusjen. Dette er ofte et symptom på et mangelfullt fallforhold.

Motfall i retning av baderomsdøren ble målt. Risiko for vannansamlinger på dette punktet, samt i dusjen hvor det ble målt stedvis et flatt gulv. Nytt fallforhold iht krav må etableres for å kunne lukke avviket.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thaulow, Solveig Yvonne	9578-5998-4-896640	2025-04-07 10:04:15

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
7. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0143/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høvikveien 87, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Solveig Yvonne Thaulow

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441915
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet og WC ble rehabilitert i 2015 + ny varmtvannsbereder i 2015. Gjort av fagfolk: Murmester Olav Hauge EFTF AS. Rørlegger: Brødrene Jacobsen. Badet ble rehabilitert med ny membran på gulvet. Nye fliser på gulvet, i dusjsonen, på vegger. Ny dusj. Nye aramturer. Ny dobbel vask. Ny baderomsinnredning. Nytt toalett. Varmekabler på bad. WC: Nye fliser gulv og vegg, ny baderomsinnredning, ny vask, nytt armatur, nytt toalett.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran lagt på badet da badet ble rehabilitert i 2015. Firmaer : Murmester Olav Hauge EFTF AS. Rørlegger Brødrene Jacobsen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har fakturaer vedrørende oppussing av bad og wc

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Olav Hauge EFTF AS (Murmester Terje Hauge) har pusset opp terrassen og balkongen min i 2021. Nye gulvfliser ble lagt på henholdsvis terrasse og balkong. Ny markise innstallert på terrasse (med kjemisk anker, elektrisk markise, ny duk) og på balkong (ikke elektrisk markise, bare ny duk). Markise levert og installert av Markisehuset AS. Mur på balkong og terrasse malt hvit, av tidl. vaktmester i gården.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig elektriker firma utførte rehabilitering av sikringsskapet i leiligheten i 2021, fikk ny kursfortegnelse til sikringgskapet i 2021. Ny komfyrvakt i 2021. Nye vegghengte varmeovner (elektriske) i leiligheten i 2021 Nye LED lys over kjøkkenbenken i 2025 Nye røykvarslere montert

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021 av Ørnulf Wiig elektriker

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke elbil lader på min parkeringsplass i garasjen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med rehabilitering av bad, WC og kjøkken i 2015, var rørlegger (Brødrene Jacobsen) i leiligheten og installerte armaturer på bad og wc, nye toalett ble installert, ny dusj ble installert, ny varmtvannsbereder installert, ny oppvaskmaskin og ny vaskemaskin ble koblet til samt nytt armatur kjøkken. Vannsjekk kjøkken, bad, vaskerom: utført av Bærum Rørleggerbedrift i mars 2025

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Åpning laget i lettvegg mellom to små soverom så det ble til ett stort rom, gjort av tidl. vaktmester i gården, Arnfinn Bøe, i 2015. Kjøkkenet ble rehabilitert i 2015 (av Kjøkkenskredder'n AS) med nye fronter på kjøkkenskap og nye fronter på kjøkkenskuffer, innmaten i kjøkkeninnrednignen er den originale (fra ca.1986). Ny kjøkkenbenk i sort granitt. Fliser lagt på kjøkkengulvet og over kjøkkenbenk. Ny kjøkkenvifte. Ny komfyrvakt. Ny balkongdør og nytt vindu montert i 2021 av vaktmester i gården. Alle i 3.etg fikk ny balkongdør av sameiet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg tror vann og avløp er kommunalt for sameiet

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget ble rengjort i 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye røykvarslere montert i leiligheten i 2021. Ny varmeovner (elektriske) montert i 2021. Ny komfyrvakt i 2022. Arbeid utført av Ørnulf Wiig elektriker firma. Leiligheten ble malt innvenndig i 2015 (alle rom, unntatt bad og wc) av profesjonell maler. Firma: Bygg Pavel Rampold. Nye markiser montert i 2021 av Markisehuset AS (elektrisk markise på terrasse, med kjemisk anker)

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Badegulvet har ikke optimalt fall slik jeg forstår det, ref. muntlig info mottatt fra takstmannen 28.mars 2025 da han var på befaring. Jeg viser til takstmannens rapport, han var på befaring 28.mars 2025. Viktig info fra takstmannens rapport datert 04. april 2025: 1) Det er mangelfullt fallforhold i dusjen, samt at det forekommer et fall fra dusjen og mot baderomsdøren (motfall). 2) Vaskerommet er originalt fra byggeåret, det er manglende oppkant(vinyl) bak varmtvannsberederen og servantskapet. Risiko for at vann kan renne inn i konstruksjonen ved en lekkasje da fallet mot sluket er slakt. Mine kommentarer : På vaskerommet (gangen der hvor vaskemaskin og varmtvannsbereder står) er gulvet, veggen og område rett bak vaskemaskin og varmtvannbereder ikke optimalt. Slik jeg forstår det burde gulvet gått oppover på veggen et godt stykke og det burde vært våtromstapet / egnet materiale på veggen, fra tak til gulv. Jeg viser til takstmannens rapport datert 04.april 2025. Jeg hadde mistanke om fukt i himlingen på badet. ABBL kom og så på himlingen på badet, ved befaring ble det søkt etter fukt med overflate instrument av type Protimeter Survey Master, hele himlingen ble det søkt etter fukt på uten at instumentet slo ut på fukt, jeg fikk ABBL rapport datert 29.01.24 som sier det ikke er fukt i baderoms himlingen, ingen lekkasje. til info : Gulvet på vaskerommet (ved vaskemaskinen) er det originale gulvet (fra ca.1986).

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i muren bak peisen i stuen. Jeg har aldri brukt peisen i leiligheten. Kjøper må sjekke at peisviften fungerer skikkelig før peisen eventuelt tas i bruk. Det var en sprekk i muren (den høye veggen) på terrassen. Vaktmester i gården malte muren og fikset sprekken i 2021. Peisen har aldri vært brukt av meg. Kjøper bør sjekke med styret / brannvesent for trygg bruk av peisen FØR den evnentuelt tas i bruk. Sjekk at viften for peisen fungerer FØR peisen eventuelt tas i bruk.

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)

Ja

Beskriv: Det var en vannlekasje fra vannrør i kjelleren (i oppgang no.87) i 2023. Det er blitt fikset. Mer detaljer om saken: Vannrør måtte skiftes i innsiden av vegg på mitt vaskerom i forbindelse med vannskade på rør i kjeller (i Høvikvn. no.87) og hos nabo i 1.etg. Rørene innenfor/bak min vaskeromsvegg gjelder for hele oppgangen jeg bor i. Skaden ble rettet opp av forsikringsselskapet til sameiet. Håndverkerne måtte inn via veggen i mitt vaskerom for å kunne fikse skaden, jeg ga dem adgang til det. Veggen ble åpnet opp (lite parti) på vaskerommet, og veggen ble lukket og malt etter at rørene var blitt fikset. Jeg vil tro at forsikringgselskapet og/el styret i gården har en rapport angående dette. Det har til tider vært synlig gips (el lignende materiale) på kjellergulvet. Det er blitt fikset.

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

Ja

Beskriv: Viser til takstmannens rapport datert 04.april 2025 med kommentarer/bemerkninger angående høyde/avstand mellom balkongdøren og det flislagte balkonggulvet, samt bemerkinger angående fall på balkongen. For ordens skyld, vil jeg nevne følgende vedrørende trappeoppgang i Høvikvn.87, skjedde i 2023 : Bittesmå vann "dammer" som syntes noen få steder under lister i trappeoppgang i 2. og 3. etg samt en vable / liten "lomme" som syntes i trappeoppgang i 3. etg. på veggen høyt oppe ved vinduet (samme side som min leiligehet befinner seg.). Hva vablen / "lommen" inneholdt er uvisst for meg. Dette ble rapportert av meg i SMS til styret omgådende da det skjedde med bilder av hendelsen. Fikk SMS fra styret om at det var bestilt lift for inspeksjon av taket. Vet ikke hva som er rotårsaken til hendelsen. Hva som ble resultatet av inspeksjonen som ble foretatt på taket vet muligens ABBL og/el styret i gården. Jeg kan ikke huske å ha sett vann i oppgangen ved listene el andre steder i oppgangen etter Aug 2023. "Lommen" / vablen på veggen er nesten borte (per 07.april 2025).

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg tror svaret er nei, vet ikke helt sikkert

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

Ja

Beskriv: Sprekk i peismuren (bak peisen). Vet ikke hva rotårsaken er. Det har vært sprekk i muren på den høye veggen på terrassen, dette er blitt fikset.

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

Ja

Beskriv: I 2023: Vannrør måtte skiftes i innsiden av vegg på mitt vaskerom i forbindelse med vannskade på rør i kjeller (i Høvikvn. no.87) og hos nabo i 1.etg. Rørene innenfor/bak min vaskeromsvegg gjelder for hele oppgangen jeg bor i. Skaden ble rettet opp av forsikringsselskapet til sameiet. Håndverkerne måtte inn via veggen i mitt vaskerom for å kunne fikse skaden, jeg ga dem adgang til det. Veggen ble åpnet opp (lite parti) på vaskerommet, og veggen ble lukket og malt etter at rørene var blitt fikset. Vil anta at forsikringsselskapet og/el styret i gården har en rapport på dette. Aug 2023 : Bittesmå vann "dammer" som syntes noen få steder under lister i trappeoppgang i 2. og 3. etg samt en vable / liten "lomme" som syntes i trappeoppgang i 3. etg. på veggen høyt oppe ved vinduet (samme side som min leiligehet befinner seg.). Hva vablen / "lommen" inneholdt er uvisst for meg. Dette ble rapportert av meg i SMS til styret omgådende da det skjedde med bilder av hendelsen. Fikk SMS fra styret om at det var bestilt lift for inspeksjon av taket. Vet ikke hva som er rotårsaken til hendelsen. Hva som ble resultatet av inspeksjonen som ble foretatt på taket vet muligens ABBL og/el styret i gården. Jeg kan ikke huske å ha sett vann i oppgangen ved listene el andre steder i oppgangen etter Aug 2023. "Lommen" / vablen på veggen er nesten borte (per 07 april 2025).

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre observert i/ved noen leiligheter i sameiet. Rentokil kom på besøk til sameiet, inkl. min leilighet, i 2023. De la ut et produkt på ulike steder i leiligheten for å forebygge skjeggkre. Jeg har ikke sett noen skjeggkre i eller utenfor leiligheten etter at produktet ble lagt ut. Før Rentokil kom på besøk, så jeg et par skjeggkre på balkongen i løpet av mine ca.10 år som eier av leiligheten.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja

Beskriv: Viften (varmluft funksjon) i komfyren på kjøkkenet er blitt reparert to ganger av fagperson. Merke komfyr: Gorenje, fra 2015. Rapport fra ABBL datert 29.01.24 : påse at maling for våtrom blir brukt når himlingen skal males igjen. Proppene i dobbel-vask på bad og propp i vask på wc: Lukke/åpne mekanismen på propp fungerer ikke optimalt Induksjonstopp (kokeplate) kjøkken : Lite hakk på venstre side, øverst. WC : Lite hakk i vasken Original parkett i hele leiligheten, noen partier er svært slitte - særlig ved terrassedøren. Slitte lister og dører i hele leiligheten Vindu soverom 2 (rom uten balkong) : Det ene vinduet kan ikke åpnes, vet ikke hvorfor Ventilasjonsfilter kjøkken og soverom : bør skiftes Terrassedør og balkongdør + lister bør males Vinduer og terrassedør: Bærer preg av at de er relativt gamle, ikke optimal isolasjon Vaskerom : Original innredning, noe slitt Skap i gangen og skap på begge soverom : Skapene er slitt, dørene fungerer ikke optimalt, noen dører er slarkete, noen dører er trege, noen skruer inne i skapene stikker ut Stikk-kontaktbokser i leiligheten : Noen har et lite hakk på siden av boksen For ordens skyld: Dusjdørene må lukkes korrekt når man dusjer, ellers kan det komme vann på flisene utenfor dusjsonen. Jeg legger alltid dusjmatte på gulvet ved dusjdør-kanten (ved vasken) når jeg dusjer, for ordens skyld, så det ikke kommer vann utenfor dusjnisjen.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: I 2023 : Vannrør måtte skiftes i innsiden av vegg på mitt vaskerom i forbindelse med vannskade på rør i kjeller (i Høvikvn. no.87) og hos nabo i 1.etg. Rørene innenfor/bak min vaskeromsvegg gjelder for hele oppgangen jeg bor i. Skaden ble rettet opp av forsikringsselskapet til sameiet. Håndverkerne måtte inn via veggen i mitt vaskerom for å kunne fikse skaden, jeg ga dem adgang til det. Veggen ble åpnet opp (lite parti) på vaskerommet, og veggen ble lukket og malt etter at rørene var blitt fikset. Jeg antar det finnes en rapport angående saken hos forsikringsselskapet og/eller hos styret i gården, eller hos ABBL. Jeg hadde mistanke om fukt i himlingen på badet. ABBL kom og så på himlingen på badet, ved befaring ble det søkt etter fukt med overflate instrument av type Protimeter Survey Master, hele himlingen ble det søkt etter fukt på uten at instumentet slo ut på fukt, jeg fikk ABBL rapport datert 29.01.24 som sier det ikke er fukt i baderoms himlingen, ingen lekkasje.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det stod boligareal i salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten i 2015. Da takstmannen var på befaring hos meg 28.mars 2025, forstår jeg det slik at han målte opp arealet på leiligheten inkl. bodene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke svaret

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

Ja

Beskriv: Det er flere aktive byggeprosjekter i nærmiljøet : bygging av hus/leiligheter og tunnel, som jeg vet om.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om per idag. Jeg henviser til styret i gården, kanskje de har kommentarer.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke. Det er bygging av tunnel i nærheten av sameiet/leiligheten

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, styret i gården har muligens kommentarer

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

Nei

Eventuell kommentar: Slik jeg har forstått det er det ikke oljetank på eiendommen.

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

Ja

Beskriv: Jeg viser til takstmannens rapport. Han var på befaring 28.mars 2025. Det er svært viktig at kjøper leser takstmannens rapport.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0143/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thaulow, Solveig Yvonne	2025-04-07

Identifikasjon

bankID Thaulow, Solveig Yvonne

SIGNICAT

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 25.03.25 Side 1 av 1

Høvikveien 75-91 Sameie	**Vår ref.:**	73/38	
Høvikveien 87	**Type:**	Sameie	
1356 BEKKESTUA	**Eiere:**	Solveig Yvonne Thaulow	
Organisasjonsnr: 871 277 362	**Seksjonsnr:**	38	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 070**

Felleskostnader: FELLESUTGIFTER 4 070

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Morten Knudsen
Adresse:	Høvikveien 75
Postnr/-sted:	1356 BEKKESTUA
E-post:	slhv7591@gmail.com
	Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	909
Annen formue:	41 008	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 18/184 - seksjon:38

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441915

Høvikveien 75-91 Sameie

ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

Høvikveien 75-91 Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Høvikveien 75-91 Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Høvikveien 75-91 Sameie

Tid: torsdag 20.03.2025 kl. 18:00
Sted: Salen på Bærum bibliotek, Bekkestua

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver, Christian Dahl-Andersen, velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver, Christian Dahl-Andersen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 391 764,-

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskap 2024 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 100 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker til årsmøtet fra seksjonseierne

Forslag til vedtak: Tas til orientering

7. Budsjett for 2025

Det budsjetteres med et overskudd på kr. 331 320,-.

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Knudsen
Styremedlem, Tom Haugstad
Styremedlem, Hege Hauger-Nielsen Mengshoel
Varamedlem, Cecilie Knudsen
Varamedlem, Fanny Anne Lise Haugstad

8.1 Valg av styreleder

Styreleder, Morten Knudsen, er på valg og tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Morten Knudsen velges som ny styreleder.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Hege Mengshoel er ikke på valg
Styremedlem: Tom Haugstad er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tas til orientering

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Anne Lise Haugstad er på valg, og stiller til gjenvalg.
Varamedlem: Cecilie Knudsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Anne Lise Haugstad velges som nytt varamedlem
Cecilie Knudsen velges som nytt varamedlem

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomité velges på årsmøtet

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Det avholdes beboermøte etter at årsmøtet er avsluttet.

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

Med vennlig hilsen
Høvikveien 75-91 Sameie
Styret

Styrets orientering om året 2024

1. **TILLITSVALGTE**
   Siden forrige ordinære årsmøte/generalforsamling har Sameiets tillitsvalgte vært følgende:

   Leder: Morten Knudsen

Styremedlem:	Varamedlem:
Tom Haugstad	Cecilie Knudsen
Hege Mengshoel	Anne Lise Haugstad

   Valgkomité:
   Jon Olav Tholo
   Ulf Arnesen

2. **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**
   Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Sameiets revisor er KPMG AS v/ Svein Wiig.

3. **BYGNINGER OG FORSIKRINGER**
   Sameiet består av 49 eierseksjoner/andeler. Sameiets eiendom har gårdsnr. 18, bruksnr. 184 i Bærum kommune.

   Forsikringer
   Selskapets eiendom er forsikret via Protector forsikring.
   Forsikringen er en fullverdiforsikring, dvs. erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse etter dagens byggeskikk.
   Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no, eller skadeskjema på ABBL's nettside http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema.
   Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre til 10.000.

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

4. **REGNSKAPET FOR 2024**
   I årets regnskapsoppstilling fra ABBL spesifiseres et realisert overskudd på kr.391 764 mot et budsjettert overskudd på kr 73 147

Lading el-bil
Strømkostnader for lading av el-biler fordeles og faktureres de beboere som har installert ladebokser. Fordelingen er gjort ut ifra faktisk forbruk og faktureres kvartalsvis. Total el-bilkostnad føres som separat post i budsjettet for enklere oppfølging. Sameiet får el-støtte for både el-biler og felles strømforbruk på lik linje med den enkelte beboer.

Forhold etter 31.12.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av Sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styret fører årets overskudd mot egenkapital.

5. VEDLIKEHOLD OG INNKJØP 2024

Generelt vedlikehold.

1. Arnfinn rengjort fasaden på nordligste blokk, 85-91.
2. Det er satt opp forlengelse av gjerdet mot nabo. På Kleivveien siden.
3. Gartnere har utført beskjæring av busker og trær.
4. Rens av alle ventilasjonskanaler i 85-91
5. Byttet støyende vifter i 85-91. de nødvendige.
6. vasket/rengjort alle sanitær rom. Fellesrom og kjellerganger.
7. Reinstallert utelys langs gangveien. (Vasket og sjekket pærer)
8. montert fartsdumper for å dempe farten i gangvei.
9. Skiftet ut løse rister/gulv i garasje
10. Arnfinn høytrykkspylet og vasket betong plattinger
11. Styret tømmer henger ved behov..

6. UTLEIE

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten Styrets skriftlige godkjennelse.

7. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2025

Planlagte oppgaver er generelt løpende vedlikehold.

Bærum 29.januar 2025
Styret i Sameiet
Høvikveien 75-91

Resultatregnskap Høvikveien 75-91 Sameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 385 648	2 385 648	2 385 647	2 385 647
Annen driftsinntekt	2	49 042	64 036	59 000	54 000
Sum inntekter		2 434 690	2 449 684	2 444 647	2 439 647
Kostnader					
Lønnskostnad	3	221 699	239 955	310 000	142 000
Kostnad lokaler	4	1 017 854	947 940	1 051 000	1 079 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	11 239	6 403	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	108 474	122 564	300 000	120 000
Periodisk vedlikehold	7	72 000	0	0	25 000
Annen driftskostnad	8	656 072	651 450	712 500	733 827
Sum kostnader		2 087 338	1 968 311	2 373 500	2 110 327
Resultat før finansielle poster		347 352	481 372	71 147	329 320
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	44 411	31 689	2 000	2 000
Sum finansielle poster		44 411	31 689	2 000	2 000
Årsresultat		391 764	513 061	73 147	331 320

Balanse Høvikveien 75-91 Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		2 834	16 809
Andre fordringer	10	82 079	84 213
Sum fordringer		84 913	101 022
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 002 034	1 635 322
Sum omløpsmidler		2 086 947	1 736 343
Sum eiendeler		2 087 247	1 736 643

Balanse Høvikveien 75-91 Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 001 196	1 609 433
Sum egenkapital		2 001 196	1 609 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 526	38 272
Forskudd innbetalinger		12 928	64 840
Annen kortsiktig gjeld	14	15 596	24 099
Sum kortsiktig gjeld		86 050	127 210
Sum gjeld		86 050	127 210
Sum egenkapital og gjeld		2 087 247	1 736 643

Høvikveien 75-91 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Morten Knudsen	Hege Hauger-Nielsen Mengshoel	Tom Haugstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 385 648	2 385 648	2 385 647	2 385 647
Sum	**2 385 648**	**2 385 648**	**2 385 647**	**2 385 647**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	0	2 400	0	0
Diverse inntekter	0	11 000	0	0
Strøm fryseboks	9 000	9 000	9 000	9 000
Strøm el-bil	40 042	41 636	50 000	45 000
Sum	**49 042**	**64 036**	**59 000**	**54 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	95 437	114 000	165 000	0
Påløpte feriepenger	13 648	16 302	21 000	14 000
Tjenestepensjon OTP	68	0	0	0
Styrehonorar	85 000	80 000	85 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	25 451	27 354	36 000	26 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 924	2 299	3 000	2 000
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	171	0	0	0
Sum	**221 699**	**239 955**	**310 000**	**142 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 350	1 350	2 000	2 500
Renovasjon, vann, avløp o.l.	439 389	504 226	435 000	460 000
Vaktmestertjenester	109 951	0	100 000	180 000
Lys, varme, energi	101 002	102 388	140 000	140 000
Renhold	185 356	170 715	180 000	195 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	829	2 000	2 000
Sommer- og vinterkostnader	180 805	168 432	192 000	100 000
Sum	**1 017 854**	**947 940**	**1 051 000**	**1 079 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	11 239	6 403	0	10 000
Sum	**11 239**	**6 403**	**0**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	47 808	58 352	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	63 660	4 250	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	18 806	29 962	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	300 000	0
Forsikringsskadesaker	-21 799	30 000	0	0
Sum	**108 474**	**122 564**	**300 000**	**120 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	72 000	0	0	25 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	115 219	109 962	115 000	120 140
Elektronisk kommunikasjon	643	613	2 000	1 000
Porto og andre forsendelseskostnader	3 614	3 413	6 000	6 000
Elektroniske fellesavtaler	315 741	293 356	306 000	360 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	399	199	2 000	2 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	5 390	5 390	6 000	6 000
Gave, ikke fradragsberettiget	6 137	420	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	199 599	226 803	262 000	223 187
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 210	6 090	6 000	6 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 398	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 220	2 306	3 000	5 000
Sum	**656 072**	**651 450**	**712 500**	**733 827**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 103	303	0	0
Renter plasseringskonto	43 308	9 181	0	0
Finansinntekt	0	22 205	2 000	2 000
Sum	**44 411**	**31 689**	**2 000**	**2 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	79 891	76 069
Erstatningsmessige skader	2 188	8 144
Sum	**82 079**	**84 213**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	950 303	1 222 642
Sparekonto Boligbanken	206 430	0
Boligbanken Plasseringskonto 31+	845 284	409 181
Skattetrekkskonto	17	3 499
Sum	**2 002 034**	**1 635 322**

Noter Høvikveien 75-91 Sameie

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	1 609 433	1 096 372
Fra årets resultat	391 764	513 061
Sum annen egenkapital	2 001 196	1 609 433
Sum egenkapital	2 001 196	1 609 433

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	17	3 499
Skyldig arbeidsgiveravgift	7	1 999
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 924	2 299
Påløpte feriepenger	13 648	16 302
Sum	**15 596**	**24 099**

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 609 133	1 096 072
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	391 764	513 061
Årets endring disponible midler	391 764	513 061
Disponible midler UB	2 000 896	1 609 133

Resultat og balanse med noter for Høvikveien 75-91 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høvikveien 75-91 Sameie

Styreleder	Morten Knudsen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Tom Haugstad (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Hege Hauger-Nielsen Mengshoel (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Høvikvn 75/91

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Høvikvn 75/91s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 001SZ-JSWQB-CAWHN-ELCWX-12CAA-IXEMH

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 001SZ-JBWQB-CAWHN-ELCWX-12CAA-0CEM4

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-06 06:25:26 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 001SZ-JBWQB-CAWHN-ELCWX-12CAA-0CEM4

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Høvikveien 75-91 Sameie torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Salen på Bærum bibliotek, Bekkestua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christian Dahl-Andersen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Dahl-Andersen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 15 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 17 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Jørgen Knap ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 391 764,-

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 100 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker til årsmøtet fra seksjonseierne

Vedtak:
Tatt til orientering

7. Budsjett for 2025

Det budsjetteres med et overskudd på kr. 331 320,-.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder, Morten Knudsen, er på valg og tar gjenvalg.

Vedtak:
Morten Knudsen ble valgt som ny styreleder.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Hege Mengshoel er ikke på valg
Styremedlem: Tom Haugstad er ikke på valg

Vedtak:
Tatt til orientering

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Anne Lise Haugstad er på valg, og stiller til gjenvalg.
Varamedlem: Cecilie Knudsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Anne Lise Haugstad ble valgt som nytt varamedlem
Cecilie Knudsen ble valgt som nytt varamedlem

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomité velges på årsmøtet

Vedtak:
Ulf Arnesen og Stein Hessan ble valgt som ny valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret fikk fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Møtet ble avsluttet 18:30

Der intet annet er angitt var vedtakene enstemmig

Det ble avholdt beboermøte etter avsluttet årsmøte

Protokoll for Høvikveien 75-91 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Dahl-Andersen (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Jørgen Knap (sign.)	20.03.2025

VEDTEKTER

for

SAMEIET HØVIKVEIEN 75-91

Vedtatt 20. mai 1999 etter beslutning i årsmøtet 20. april 1999 og revidert på årsmøtet 27. april 2004, 21. april 2005, 25.april 2006, 18. april 2007, 16.april 2008 og 15. mars 2021.
Revidert på årsmøtet 11. mai 2021

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr.18 bnr. 184 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 19.04.1983 delt opp i 49 ideelle sameieandeler.

Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierene og overdragelse av sameieandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Sameiet Høvikveien 75-91 har til formål å ivareta seksjonseierenes fellesinteresser; således å forvalte og administrere hele bebyggelsen (Høvikvn. 75-91), tomt og fellesanlegg tilliggende sameiet.

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

§ 2
Seksjon

En ideell sameieandel med enerett til bruk av én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til nummererte garasjer og boder etter følgende fordelingsliste:

Seksjonsnr.	Garasjenr.	Bodnr.	Seksjonsnr.	Garasjenr.	Bodnr.
1	60, 61	66, 67	25	47, 48	68, 69
2	59	64,65	26	13, 14	23, 47
3	24	62, 63	27	43	20, 44
4	56	60, 61	28	8	17, 41
5	21	58, 59	29	39	14, 38
6	53	74, 75	30	6	11, 35
7	18	51, 52	31	35	8, 32
8	49, 50	49,50	32	2	5, 29
9	62, 63	M3-M1-55	33	32, 33	2, 26
10	15	22, 46	34	25, 26	96, 97, M2
11	44	19, 43	35	57	92, 93
12	9	16, 40	36	22	88, 89
13	40, 41	13, 37	37	54	84, 85
14	5, 10	10, 34	38	19	80, 81
15	37	7, 31	39	51	76, 77
16	3	4, 28	40	16	53, 54
17	34	1, 25	41	45, 46	70, 71
18	27, 28	94, 95	42	11, 12	24, 48
19	58	90, 91	43	42	21, 45
20	23	86, 87	44	7	18, 42
21	55	82, 83	45	38	15, 39
22	20	78, 79	46	4, 29	12, 36
23	52	56, 57	47	36	9, 33
24	17	72, 73	48	1	6, 30
			49	30, 31	3, 27

Dessuten har seksjonseieren felles bruksrett med de øvrige seksjonseierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles boder, tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

Videre har seksjonene i 1. etasje eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til følgende arealer:

- Seksjonene i nr. 75-81, de oppbygde plattingene i Kebony på sydøstsiden av bygget.
- Seksjon nr. 83 har i tillegg arealet på nordvestsiden mellom de to boligblokkene minus adkomsten til transformator.
- Seksjonene i nr. 85-91, de oppbygde terrasser og skråningen ned fra disse.

Endringer kan ikke gjøres uten etter godkjennelse av styret.

Beplantninger mellom seksjonene skal ikke være høyere enn de fastmonterte skillevegger, øvrig beplanting ikke høyere enn til etasjeskillet

§ 3
Rettslig disposisjon over seksjon *og fellesareal*

Overdragelse av sameieandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jf. § 1.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med modifikasjon som nevnt nedenfor og som fremkommer av § 10 om "utleie".

Boligseksjoner kan ikke overdras til juridiske personer.
Overdragelse av seksjonen skal meddeles styret og forretningsfører til registrering så snart som mulig.

Til seksjonene hører eksklusiv bruksrett til 1 eller 2 garasjeplasser og to boder. Den eksklusive bruksretten til en evt. to garasjeplasser og boder kan ikke selges uten salg av seksjonen.

Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

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

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter/faktisk bruk m.m.

Seksjonseierene er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål, som er bolig.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseier plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom.

Ledninger, rør, og lignende nødvendige installasjoner kan fores gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierene. Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt m.m.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren eller tidligere seksjonseier(e) har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også seksjonens balkonger og terrasser.

Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for.

Dersom det igangsettes omgjøringsarbeider på de tekniske installasjonene, så som rør i forbindelse med vann og avløp, ombygging i våtrom, samt elektriske installasjoner som påvirker stigeledninger og omgjøringer i sikringskap, skal styret i sameiet kontaktes.
På vegne av sameiet har styret ansvar for å ivareta at arbeidet utføres i samsvar med forskriftene. Styret har kontakt med håndverkere som er kjent med våre installasjoner, og som vi har erfaring med gjør tilfredsstillende arbeid.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsansvaret for innglassingen av balkonger og mulige skader/ulemper som måtte oppstå – også overfor andre seksjonseiere – relatert til innglassingen, påhviler seksjonseieren. Seksjonseieren må også påse at det ikke blir kondens i taket. Det anbefales derfor å sørge for tilfredsstillende ventilasjon og takisolasjon for å hindre kondensdannelse ved temperaturforskjeller i balkonggulv i etasjen over. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også balkonggulvet som skal være tett for vanngjennomtrengning.
Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

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

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

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

§ 6
Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, plasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art på sameiets fellesarealer.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av ytre inngangsdører, ytre vedlikehold av vinduer, utvendig vedlikehold av balkonger og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjonen, innglassing av balkong, antenne, markise m.m.

Seksjonseierene må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende seksjonen, sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser og lignende.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierene skal søknaden avgjøres av årsmøtet med kvalifisert flertall, jf. esl. § 49 annet ledd.

Når det gjelder innglassing av balkong kan hver seksjonseier avgjøre selvstendig om innglassing av balkong ønskes gjennomført i samsvar med samlet utarbeidet plan. Innglassingen skal være utført etter Nika-løsning. Seksjonseieren besørger selv, gjennom representant for styret, avtale med leverandøren om igangsettelse av arbeidet og om oppgjør. Hensikten med innglassingen av balkonger er å redusere støy- og støvplager.

Etter innglassingen skal balkongen fortsatt fremstå som balkong og ikke innredes slik at bygningsfasade vesentlig endres. Balkongen må ikke innredes/utstyres med gardiner eller annet utover hva som er naturlig på en uinnglasset balkong. Balkongens opprinnelige overflater må ikke forandres, for eksempel ved overmaling av mur/mursteinsvegg eller treverk.

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret på grunnlag av budsjett godkjent av årsmøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Fastsatt a konto beløp skal innbetales den 20. hver kalender måned. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har fastsatt slik avsetning. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i eierandelens størrelse (sameiebrøk) som fordelingsnøkkel.

Styret kan med 14- fjorten – dagers varsel kreve ekstraordinære innbetalinger etter behov.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

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

§ 9
Avsetning til vedlikehold.

Avsetninger til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen, som måtte være opparbeidet i sameiet, kan seksjonseierne ikke kreve utbetalt, verken i eiertiden eller når salg finner sted.

§ 10
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser ovenfor sameiet.

Utleie til juridisk person er ikke tillatt.

Seksjonseierene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter/husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Den eksklusive bruksretten til en garasjeplass kan utleies til annen seksjonseier så lenge vedkommende har fast bolig i sameiet. Utleie eller utlån til andre enn seksjonseierene er ikke tillatt med mindre styrets samtykke er innhentet på forhånd.

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierene, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

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

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jf. lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier.

§ 12
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordnært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst fem seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

Det skal under møtelederens ansvar føres en protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av to av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Kopi av den undertegnede protokollen skal distribueres til samtlige seksjonseiere.

§ 13
Årsmøtets myndighet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Styremedlemmer, husstandsmedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

Seksjonseierene har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierene i fellesskap
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering
7. Vedtektsendringer

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

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

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

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner.
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i kombinerte seksjonseier.
6. Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
7. Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner § 67, syvende ledd og kreves enstemmighet blant alle seksjonseiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 40 og 49

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 14

Styret og valgkomiteen.

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for leder er 1 år og de øvrige styremedlemmer to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierenes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av 2 medlemmer foreslått av styret. Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Sittende styreformann leder dette valget.

Valgkomiteen fremmer sin innstilling til styret innen 1. mars hvert år. Innstillingen bør ta sikte på kontinuitet og om muli en gradvis fornyelse av styret.

§ 15
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret ansetter, sier opp, avsetter selskapets forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn/godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierene og fører regnskap for boligseksjonseier. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til åreoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

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

§ 16
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

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

§ 17
Revisor

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

§ 18
Panterett

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

Til sikkerhet for økonomiske forpliktelser som følger av vedtektene og mulig andre forhold, har sameiet tinglyst panterett på kr 20.000 i hver seksjon. Panteretten har prioritet etter 90% av godkjent takst og er uten opptrinnsrett jf. tinglyst pantobligasjon.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg over vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18
Tvister

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

§ 19
Vedtektsendring

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

§ 20
Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker ovenfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlemmer eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HØVIKVEIEN 75-91

Vedtatt på ordinært sameiermøte 27. april 2004, 25.april 2006, 8. april 2010,
22. mars 2012, 3. april 2013, 15. mars 2018.
Revidert på årsmøtet 11. mai 2021

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

2. PARKERING
   a) Det er ikke tillat å parkere andre andre steder enn i garasjeanlegget og på utendørs parkeringsplasser.
   b) I garasjen er parkering bare tillatt for biler (se også pkt 7b) og kun på de registrerte plassene. Bilvask og tomgangskjøring er ikke tillatt.
   Hjulskift og mindre vedlikehold på motorkjøretøy, for eksempel skifting av lyspærer, manuell polering og andre mindre arbeider som ikke forårsaker støy, støv eller søl er tillatt i garasjeanlegget. Arbeid der det er risiko for bensin- eller oljesøl, er strengt forbudt.
   c) Utendørs parkeringsplasser er primært for besøkende. Sameiers parkering må i ikke skje til fortrengsel for besøkende.
   d) Utendørs parkeringsplasser skal ikke benyttes som oppstillingsplass for tilhengere, campingvogner ol.
   e) I kjørevei foran blokkene er det kun tillatt å stoppe for av – og pålasting. Den enkelte sameier er ansvarlig for å informere besøkende, håndverkere og andre om dette.
   f) Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler som bildekk, peisved, møbler etc i garasjen, dette skal plasseres i egen bod eller evt. i fellesbod.
   Dersom denne bestemmelse ikke respekteres, og eiendeler i garasjen ikke er fjernet etter påtale, har styret anledning til å besørge fjerning for beboers regning.

3. AVFALL
   a) Alt husavfall må pakkes inn og kastes i containere. Avfall må ikke plasseres utenfor container.
   b) Annet husgeråd o.l. som skal kastes må sameier selv besørge bortkjørt.
   c) Papir, plast og papp skal ikke kastes i søppelcontainer, men oppbevares til fast papirinnsamling.

4. VANN OG KLOAKK
   a) Alle rom holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
   b) Annet enn klosettpapir må ikke kastes i toalettet.
   c) For å hindre/redusere vannskade ved en eventuell oversvømmelse i kjeller, anbefales at gjenstander av verdi lagres 10 cm over gulvnivå.

5. HUSDYR
   a) Dyr som er til ulempe for andre beboere er ikke tillatt.
   b) Lufting av hund skal skje under tilsyn, og eventuelle ekskrementer fjernes.

6. STØY
   a) Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at andre beboere ikke sjeneres.
   b) Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
   c) Bruk av elektrisk drill, banking i vegg og bruk av annen støyende redskap er tillatt innenfor leilighetene mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 på hverdager, og lørdager mellom kl. 08.00 og kl. 16.00. På søn- og helligdager skal støy unngås.
   d) Teppebanking på terrassene er ikke tillatt, i så fall kan dette utføres på fellesområdet.
   e) Det må utvises hensynsfullhet ved grilling på terrassene slik at røykutvikling og lukt som kan være til sjenanse for andre beboere unngås.
   Grunnet brannfare ved kullgrill er det kun tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill.
   f) Røyklukt på soverommene på baksiden mot Kleivveien skaper sjenanse for andre i Sameiet, spesielt når man skal sove. Styret oppfordrer til å vise hensyn ved at det ikke røykes på soverombalkongene på kveldstid.

7. FELLESAREALER
   a) Av hensyn til renhold og generell adkomst til oppgangene er det ikke lov å ha gjenstander stående i gangene (unntatt barnevogner, rullatorer ol).
   b) Sykler skal plasseres i fellesrom eller i garasje innenfor egen parkeringsplass.
   c) Beboerne plikter å holde inngangsdørene låst til enhver tid. Slipp heller ikke inn uvedkommende.
   d) Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Lek eller annen virksomhet på fellesområdet må ikke skje slik at beplantning o.l. skades.
   e) Sammenliknet med mange andre boligsameier, er vårt sameie begunstiget med store fellesboder. Meningen at hver beboer kun skal kunne bruke sine like andeler av dette arealet. Dersom noen har behov for større plass, må dette skje etter avtale med de naboene som benytter samme fellesareal.

8. BYGGING
   a) Styrets godkjennelse må på forhånd innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, radio/TV antenner, flaggstenger, skilt, markiser eller andre utvendige faste innretninger.
   b) Ved brudd på bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
   c) Blomsterkasser må ikke henges på utsiden av rekkverk på veranda.
   d) Oppslag på vegger, dører eller lignende må ikke finne sted uten at det er innhentet samtykke fra styret. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas.
   e) Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
   f) Terrassegulv og skillevegger på baksiden i nr 75-83 er laget av materialet Kebony. Det skal ikke beises, oljes eller males

9. UTLEIE
   Her henvises til vedtektenes § 10.

10. VEDLIKEHOLD AV BALKONGER
   a) Sørg for at snø fjernes.
   b) Sørg for at sluk alltid er åpent.

11. VEDLIKEHOLD I LEILIGHET
    a) Rense sluk på bad og vaskerom min.1 gang årlig.
    b) Regelmessig reingjøre filter i avtrekkshette over komfyr.

12. LUFTING
    a) Det må ikke luftes fra leilighet til trappeoppgang.
    b) Ved lufting i fellesarealer så som trapperom, er den som lufter ansvarlig for at å sikre vinduer mot vind, og sørge for lukking ved nedbør og sterk vind.

13. REGULERING AV PEISEAVTREKK
    a) Alle leiligheter har individuelt regulerbart peiseavtrekk, som dersom peisen Ikke er i bruk skal være innstilt på minimum kapasitet.
    Maksimum avtrekk skal kun brukes når peisen er i bruk

14. VENTILASJONSANLEGG
    a) Alle leiligheter har mekanisk ventilasjon, med avtrekksvifter på tak. Det er en forutsetning at ventiler i vegger og vinduskarmer ikke lukkes, i så fall opprettholdes ikke den luftkvalitet som forutsettes Byggeforskrifter m.m.
    b) Peisen bruker mye luft, og tilleggsventilasjon må vurderes. (se også post 13)

15. TILTAK VED LENGRE FRAVÆR FRA LEILIGHET
    a) Skru av hovedvannkran.
    c) Sørg for at andre utfører oppgaver beskrevet i pkt. 10 og 11.

16. EL.BILER MED LADEBEHOV I GARASJE
    a) Ta kontakt med styret dersom du har behov for lading av El-bil.

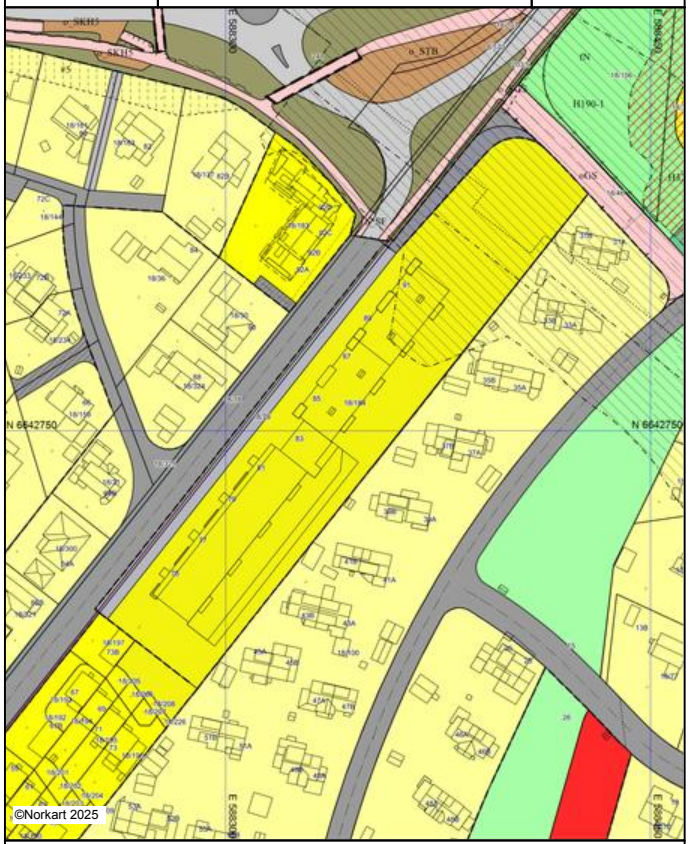
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 18/184/0/38
Adresse: Høvikveien 87
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1500

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
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Kollektivholdeplass
- Pendler-/innfartsparkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskriftfeltnavn
- Abc Påskriftbredde
- Abc Reguleringsplan - påskrift

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

Utskriftsdato: 25.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Høvikveien 87, 1356 BEKKESTUA								

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 under bakken
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ! Kommuneplaner under arbeid
- ! Kommunedelplaner under arbeid
- ! Reguleringsplaner under arbeid
- ! Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ! Bebyggelsesplaner over bakken
- ! Midlertidige forbud
- ! Kommunedelplaner
- ! Reguleringsplaner over bakken
- ! Reguleringsplaner bunn
- ! Bebyggelsesplaner
- ! Bebyggelsesplaner under bakken

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** 9 553 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 576 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1974149 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1974149)
Navn	HØVIKVEIEN (18/184)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.10.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8830/1974149.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 873 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 576 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	1987001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1987001)
Navn	NY HØVIKVEI mellom Kolsåsbanen/Ballerud/Bærumsv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8975/1987001.pdf
Delarealer	**Delareal** 334 m^2 **Formål** Kjørevei

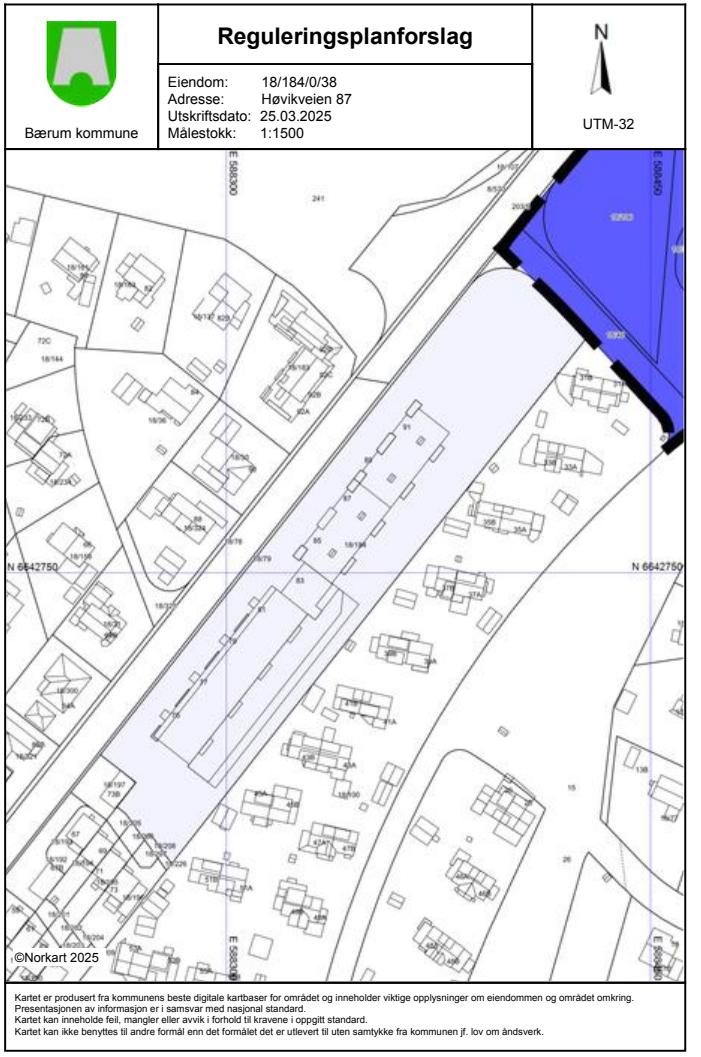
Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24688/7224239.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 738 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_1 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 1 596 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_2 **RPSikring** Andre sikringssoner

Id	1964051 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1964051)
Navn	GJØNNES, kvartal D
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.01.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8768/1964051.pdf
Delarealer	**Delareal** 347 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1987001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1987001)
Navn	NY HØVIKVEI mellom Kolsåsbanen/Ballerud/Bærumsv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8975/1987001.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24688/7224239.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 199 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV-T



Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan)

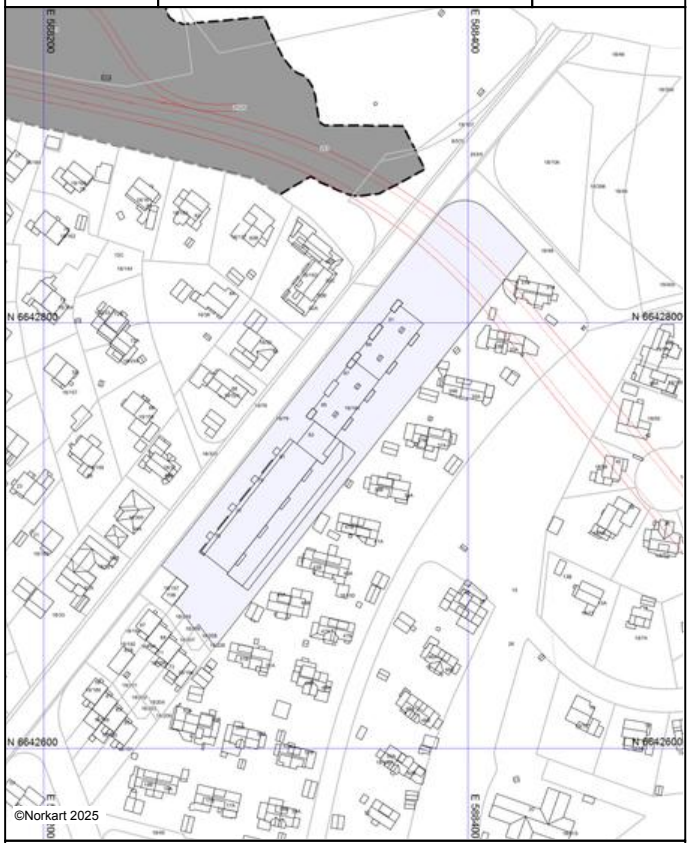
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 18/184/0/38
Adresse: Høvikveien 87
Utskriftsdato: 25.03.2025
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-Samferdselsanlegg og teknis
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Samleveg - framtidig
Samleveg tunnel - framtidig
Gang-/sykkelveg - framtidig
Gang-/sykkelveg bro - framtidig
Kollektivtrase - framtidig
Kollektivtrase tunnel - framtidig

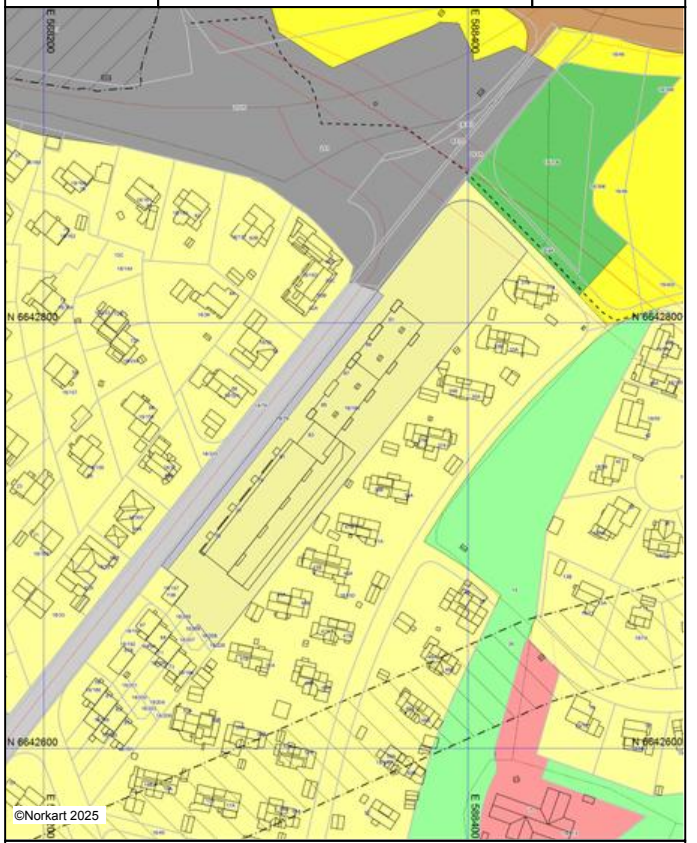
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/184/0/38
Adresse: Høvikveien 87
Utskriftsdato: 25.03.2025
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
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg tunnel - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Jernbane tunnel - nåværende
- Sporveg - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig
- Kollektivtrase tunnel - nåværende
- Kollektivtrase tunnel - framtidig

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 18/184/0/38
Adresse: Høvikveien 87
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

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

Utskriftsdato: 25.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Høvikveien 87, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
42111566	3366	30.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1869
42111564	2999	29.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1898

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
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**18**	Bnr:	**184**	Fnr:		Snr:	**38**
Adresse:	**Høvikveien 87, 1356 BEKKESTUA**						

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						
80/1109	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:

2210070008BKO726793

Norsk Totalentreprise A/S
Grevegården 24

1320 STABEKK

Siv.ing. Ragnar Evensen jr.
Postboks 772 - Sentrum

0105 OSLO 1

John Aslung
Grunn- og Høybygg Bærum A/S
Gml. Drammensvei 35 A

1320 STABEKK

FERDIGATTEST

Jnr. 1109-80

Adresse HØVIKVEIEN 83

Gnr 18 Bnr. 184 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 27. august 1986

Arbeidets art: BLOKK 2. BYGGETRINN

Byggherre: Norsk Totalentreprise A/S

Anmelder: Ark. Trygve Kleiven

Ansvarshavende: Siv.ing. Ragnar Evensen jr.

John Aslung

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

Sandvika, 17.9.1986
For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f

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

2210070008BKO726791

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 1109-80 III

Adresse Høvikvn. 83

Gnr: 18 Bnr: 184 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16.12.86

Arbeidets art: Blokk

Byggherre: Karl og Pål Dybsjord

Anmelder: Ark.firmaet Trygve Kleiven A/S

Ansvarshavende: John Aslung, Grunn- og Høybygg - Bærum

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

Sandvika, 10.1.1986
For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f

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

2210070008BKO726789

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

Journalnr. 1109-80

FERDIGATTEST

Adresse: Høvikveien 75

Gnr.: 18 Bnr.: 184 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 9. oktober 1984

Arbeidets art: Blokk 1 - 1. ste byggetrinn

Byggherre: Kari og Pål Dybsjord

Anmelder: Ark. Trygve Kleiven A/S

Ansvarshavende John Aslung & Grunn og Høybygg Bærum A/S

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

Sandvika, 11.10.1984

For bygningssjefen

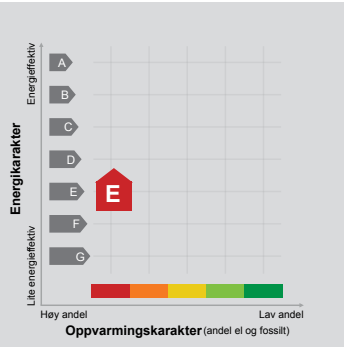
Steinar Hofseth

Steinar Hofseth
e.f.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høvikveien 87
Postnummer	1356
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	184
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17294857
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-97230
Dato	25.03.2025



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.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

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: 56-0143/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Høvikveien 87 1356 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 18, bnr 184, snr 38 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no